

B) 1571.  
Prop.  
DURB  
DIGU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 06/2022

PROPOSTA

Nº 122 /2022/DURB/DIGU

Realizada em 02/03/2022

DELIBERAÇÃO Nº 701/2022

**Assunto:** Processo N.º46/22 Titular do Processo: SANTA CASA DA MISERICORDIA DE SETUBAL  
**Requerimento N.º :**1177/22  
**Requerente:** SANTA CASA DA MISERICORDIA DE SETUBAL  
**Local:** RUA ANTONIO JOSE BATISTA E RUA CAMILO CASTELO BRANCO  
**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: JORGE MANUEL FERNANDES DA SILVA

Data:18/2/2022

**PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de arquitetura e concessão da licença de construção –  
Construção de edifício de equipamento – Residencial para Pessoas Idosas.**

Foi solicitado licenciamento com vista à construção de um edifício de equipamento, num prédio com uma área total de 3236,06 m<sup>2</sup>, formulado ao abrigo do disposto no ponto 2 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação em vigor.

A proposta apresentada refere-se a uma construção, destinada a uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas com a capacidade para 110 idosos.

O edifício onde se desenvolve o equipamento está subdividido em duas unidades funcionais, uma para 60 idosos residentes e a outra com 50 também residentes, num total de 62 quartos.

A área total de construção proposta é de 4447,25 m<sup>2</sup>, é ainda proposta uma área de 1719,19m<sup>2</sup> destinada a garagem (no piso térreo).

A atual proposta destinada a equipamento, é idêntica à proposta apresentada no PIP n.º 2944/18, que foi aprovado com condições, por despacho de 12/02/2021.

Foi emitido pela Arq.ª Gestora de Zona, parecer favorável relativamente ao projeto de arquitetura, nos seguintes termos:

*“ De acordo com a carta de ordenamento do PDM, a pretensão está localizada numa área classificada como Espaço Urbano Consolidado - Eixo Urbano.*

*Nos termos do definido no regulamento do P.D.M., a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 77º ao 80º, 120º e 124º, constantes daquele regulamento.*

*Estrutura Residencial para Pessoas Idosas, desenvolve-se num complexo em duas unidades funcionais, vários tipos de alojamento e ainda um conjunto de diversos espaços de uso comum, com zonas de estar, sala de refeições, salas de atividades, cabeleireiro, bem como outros diversos espaços de repouso e lazer no seu interior.*

*O estacionamento encontra-se no nível do piso térreo.*

***É apresentada uma STP com a área de 6166,44m<sup>2</sup>.***

*A cêrcea varia entre os 5 e 4 pisos com o prolongamento da construção a tardoz.*

*A cêrcea acompanha a cêrcea das edificações existentes do arruamento onde se insere a proposta, bem como do alinhamento das edificações confinantes, sendo garantido o cumprimento das alíneas a) e b) dos artigos 80º e 79º do regulamento do PDM, bem como do cumprimento do disposto nos artigos 59º e 60º do RGEU, relativamente à fachada principal e à fachada tardoz.*

*É proposto um muro de vedação para a parcela confinante, que serve de área de complemento do presente equipamento. A vedação proposta é em rede ovelheira com respetivo portão, e dá cumprimento ao descrito no artigo 7º do REUMS.*

*O estacionamento desenvolve-se no piso térreo, com uma captação de 42 lugares de estacionamento, sendo 6 lugares de mobilidade reduzida e 1 lugar destinado a cargas e descargas.*

*São propostos 4 lugares de estacionamento na via pública, sendo um deles para mobilidade reduzida.*

*Esta proposta foi analisada pelas Divisão de Planeamento Urbano que emitiu parecer favorável, bem como do Instituto da Segurança Social, I.P e Autoridade de saúde, nos termos do PIP.*

*Tratando-se de um edifício com impacto relevante, sendo que a proposta contempla uma área de construção superior a 1500m<sup>2</sup>, face ao disposto no art.º 22º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), e do art.º 30 daquele regulamento, devem ser cedidas gratuitamente ao Município parcelas destinadas a equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, para além dos espaços destinados a infraestruturas urbanísticas (redes viária, pedonal e ou outras infraestruturas inerentes à operação), integrando o domínio privado do município.*


*Relativamente às cedências para Espaços Verdes e Equipamento de utilização coletiva deverão ser garantidos de acordo com o PDM 1994 em vigor, os seguintes valores:*

**Espaços Verdes de utilização coletiva: 25m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> a.b.c.**

$$4446,65m^2 \times 25 / 100 = 1111,66m^2$$

**Equipamentos de utilização coletiva: 25m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> a.b.c.**

$$4446,65m^2 \times 25 / 100 = 1111,66m^2$$



Nos termos do disposto no art.º 130 do PDM, poderá o proprietário, em detrimento da cedência dos espaços acima calculados, fazer pagamento de **compensação em numerário**, que nos termos do disposto no n.º 13.1.3 da Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor será de 100 Eur / m<sup>2</sup> de área não cedida:

$$\underline{100\text{€} \times 2223,30\text{m}^2 (1111,66 \text{m}^2 + 1111,66\text{m}^2) = 222.330,00 \text{€}}$$

**TRIU - Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas:**

- Área edificado/existente com o uso de comércio e serviços .....886,34m<sup>2</sup>

$$\text{TRIU paga} = 886,34\text{m}^2 \times 1 \times 60,75\text{€/m}^2 = \mathbf{53.845,15 \text{€}}$$

- Área proposta s/a área destinada a estacionamento .....4446,65m<sup>2</sup>

Conforme disposto no art.º 52º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor e, respetiva tabela de taxas, pela realização da operação urbanística em causa, é devido o pagamento da taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas, no valor a seguir discriminado:

$$\text{TRIU} = 4\,446,65\text{m}^2 \times 1 \times 60,75\text{€/m}^2 = \mathbf{270.133,98 \text{€}}$$

**Valor final .....216 288,83 € (270.133,98 € -53845,15 €)**

Construção a demolir (área s/nova construção) .....Área **247,23m<sup>2</sup>**

Mais se informa que, conforme o referido na Tabela de taxas e outras receitas municipais:

“Pagamento de taxa de demolição- por m<sup>2</sup> da área a demolir.....5€”

Logo, o valor da taxa da presente demolição é de ..... **247,23m<sup>2</sup> x 5€ = 1 236,15€”**

Foram apresentados os projetos de especialidades, os quais estão em condições de ser aceites, com as seguintes condicionantes:

- Emissão de parecer favorável relativo ao projeto de drenagem pluvial, a emitir pelo GAGIAS;
- Emissão de parecer favorável relativo ao projeto de abastecimento de água e drenagem doméstica, a emitir pelo Concessionária Águas do Sado;
- Apresentação de parecer favorável do projeto de energia elétrica, a emitir pela EDP;
- Apresentação de parecer favorável do projeto de SCIE, a emitir pela Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;

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 do projeto de arquitetura** anexo ao requerimento n.º 1177/22, de 7/2;
- 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**, com as seguintes condicionantes:
  - Emissão de parecer favorável relativo ao projeto de drenagem pluvial, a emitir pelo GAGIAS;
  - Emissão de parecer favorável relativo ao projeto de abastecimento de água e drenagem doméstica, a emitir pelo Concessionária Águas do sado;
  - Apresentação de parecer favorável do projeto de energia elétrica, a emitir pela EDP;
  - Apresentação de parecer favorável do projeto de SCIE, a emitir pela Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;

**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, nos termos do artigo 3º da Portaria n.º 216-E/2008, de 03 de março,**

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.


Simulação TRIU (valor final) = **216.288,83 €** (com a redução de 20% o valor é **173 031,06 €**)


Taxa de compensação por não cedência = 100€ x 2223,30m<sup>2</sup> (1111,66 m<sup>2</sup> + 1111,66m<sup>2</sup>) = **222.330,00 €**

Taxa de Demolição ..... **247,23m<sup>2</sup> x 5€ = 1 236,15 €**

Simulação Mais-Valia = **5 057,57 €**

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;        Abstencões;   11   Votos a Favor.

  
 \_\_\_\_\_  
 O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

  
 \_\_\_\_\_  
 O PRESIDENTE DA CÂMARA