

B)325.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

17/2022

PROPOSTA

Nº 621/2022/DURB/DIGU

Realizada em

17/08/2022

DELIBERAÇÃO Nº

2965/2022

Assunto: Processo N.º158/22 **Titular do Processo:** SPDAD-SOC.PORT.DISTR.ARTG.DESPOSRTO,UNIP.LDA

Requerimento N.º :3315/22

Requerente: SPDAD-SOC.PORT.DISTR.ARTG.DESPOSRTO,UNIP.LDA

Local: POÇO MOURO, POCOILÓS

Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA

O Técnico: SANDRA ISABEL PARREIRA CHAINHO

Data:14/7/2022

PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de Arquitetura para alteração e ampliação de edifício e concessão da licença para obras de construção e demolição

Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor, foi apresentado um **pedido de licenciamento de obras para ampliação e alteração**, de um edifício destinado a comércio/serviços, em área não abrangida por operação de loteamento.

Trata-se de um prédio urbano, inscrito sob o art.º 3619º da freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, com a área coberta de 36 744,66m² e logradouro com 125 398,59m², cuja construção existente encontra-se licenciada através do processo de obras n.º 21/2011 e titulada pelo alvará de licença de utilização n.º 145/12.

O projeto de arquitetura contempla uma ampliação da área de construção de 12 627,29m², propondo a alteração e ampliação da área de armazenagem e a reorganização do seu funcionamento/layout, nas seguintes fases:

- **Fase 1** – Construção da ampliação da nave E-Oeste, de forma a assegurar o funcionamento ininterrupto da loja;
- **Fase 2** – Construção da nave F-Oeste, de forma a assegurar o novo reposicionamento do serviço pós-venda;
- **Fase 3** – Construção da nave G e F-Oeste, para a ampliação total final (armazém).

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a parcela encontra-se classificada em duas classes de espaços distintas:

- Espaços verdes de proteção e enquadramento - regulamentado pelos art.º 22º a 23º, mantendo as zonas verdes de enquadramento paisagístico e de proteção a espaços canais;
- Áreas de terciário T1 – regulamentado pelos art.º 101º a 102º, mantendo o uso terciário, de armazenagem e comércio, cumprindo o índice máximo de utilização líquido inferior a 0,5.

Em conjugação do art.º 22º do REUMS com o ponto 5 do art.º 44º do RJUE, considera-se que a pretensão possui um impacto relevante semelhante a loteamento.

Para avaliar a capacidade e os níveis de serviço das redes públicas, no âmbito do art.º 24º do REUMS, foram efetuadas as seguintes consultas:

GAGIAS/ Águas do Sado – Favorável condicionado;
E-Redes – Favorável;
DIPU – Acessos viários e estacionamento – Favorável;
DIPU – Arranjos exteriores – Favorável condicionado;
REN (Reserva Ecológica Nacional) – não há lugar a parecer;
CCDR – LVT – Favorável condicionado ao parecer da APA;
APA – Favorável condicionado.

De acordo com o art.º 129.º do Regulamento do PDM, as cedências para comércio e serviços são de:

- 25m²/100m² de ABC, para espaços verdes;
- 25m²/100m² de ABC, para equipamentos.

No que reserva às cedências, foram apurados os seguintes valores, de acordo com disposto nos art.º 127º, 128º e 129º do PDM:

Espaços verdes de utilização coletiva = $0,25 \times 12\,627,29\text{m}^2 = 3\,156,82\text{m}^2$
Equipamento utilização coletiva = $0,25 \times 12\,627,29\text{m}^2 = 3\,156,82\text{m}^2$
Total: 6 313,64m²

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local e demais legislações aplicáveis, pelo que nada obsta quanto à aprovação do projeto de arquitetura.



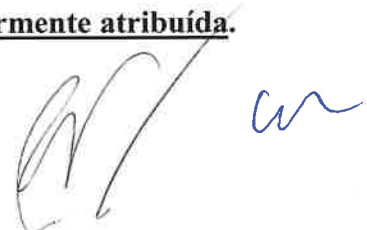
Foram apresentados os projetos de especialidades (req. n.º 3695/22), ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 20º do RJUE, aos quais nada obsta, nos termos do disposto n.º 8 do artigo 20.º do RJUE, uma vez que as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos, quanto ao cumprimento das disposições 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 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, do n.º 3 do art.º 20º do RJUE e do n.º 1 do art.º 5.º do mesmo diploma legal, **a aprovação do projeto de arquitetura e a concessão da licença de construção, ficando a emissão do título condicionada** à apresentação dos seguintes elementos complementares, **no prazo de 1 ano** previsto no art.º 76º do RJUE e **ao pagamento das seguintes taxas devidas:**

- Ao cumprimento dos pareceres das entidades competentes consultadas (GAGIAS/ Águas do Sado, DIPU, APA);
- Parecer favorável emitido pela ANEPC, referente ao projeto de SCIE;
- Calendarização e estimativa orçamental discriminadas de acordo com o faseamento da obra, de acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 59º do RJUE;
- Planta de implantação com a quantificação das áreas permeáveis/impermeáveis;
- Pagamento da TRIU = $(36,00€ \times 12\,627,29m^2 \times 1) = 454\,582,44€$ (verificadas as condições referidas nos n.ºs 4 e 5 do art.º 22.º do RTORMS 2022, o valor da TRIU a liquidar já com os **20% de redução, é de 363 665,95 €** - trezentos e sessenta e três euros e seiscentos e sessenta e cinco euros e noventa e cinco cêntimos);

A liquidação da TRIU aplicável às operações urbanísticas **cujos títulos de construção forem requeridos até 31 de dezembro de 2022, terá uma redução de 20 %** sobre o montante apurado para a pretensão. Não obstante, **caso a obra não seja concluída e emitido o respetivo título de utilização até 31 de dezembro de 2024, ficará a emissão do mesmo condicionada à liquidação e cobrança do montante referente à redução anteriormente atribuída.**



- **Compensação por não cedência** = 6 313,64m² x 100€/m² = **631 364,00 €** (seiscentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e quatro euros);
- **Simulação Mais-valia** (DL 46950 de 9/4/66) = **10 000,58 €** (dez mil euros e cinquenta e oito cêntimos);
- **Taxas “consultas externas”**: E-Redes: 27,05€ e CCDRLV: 40,05€, **totalizando 67,10€** (sessenta e sete euros e dez cêntimos);

No prazo de **um ano** a contra da data da notificação do ato de licenciamento, deverá requerer-se a emissão do respetivo alvará, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJUE, apresentando para o efeito os elementos instrutórios, nos termos do art.º 3 da Portaria n.º 216-E/2008, de 03 de março.

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

[Assinatura]

O CHEFE DE DIVISÃO

[Assinatura]

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O PROPONENTE

[Assinatura]

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

_____ Abstencões;

11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos 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

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]