



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

19/2023

PROPOSTA

N.º

229 /2023DURB/DIGU

Realizada em

09/08/2023

DELIBERAÇÃO N.º

887/2023

Assunto: Processo N.º 190/21**Titular do Processo:** SURPRESA INCOMPARAVEL LDA**Requerimento N.º:** 3012/21**Requerente:** SURPRESA INCOMPARAVEL LDA**Local:** CHOILO**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO**O Técnico:** JORGE MANUEL FERNANDES DA SILVA**Data:** 2023/07/10

PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de arquitetura de legalização e licenciamento de 3 frações e alteração de fachada.

Respeita a presente pretensão a pedido de **licença e legalização de obras de alteração e ampliação**, nos termos do disposto no art.º 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE) aprovado pelo DL 555/99 de 16/12, na redação em vigor e disposto no art.º 21º do Regulamento da Edificação e da Urbanização do Município de Setúbal em vigor (REUMS).

Trata-se do prédio urbano inscrito sob o artigo 4465 da União de Freguesias de Azeitão, com a área de 111 063m², sito na Azinhaga dos Pasmados em Azeitão.

A pretensão incide sob a edificação existente licenciada a coberto do processo de obras n.º 796/97, titulada pelo alvará de utilização n.º 44/04, destinada a **armazém e serviços**.

De acordo com o declarado é pretendida a realização de "*obras de recuperação, legalização e alteração do uso*".

Conforme representado no projeto, é contemplado:

- a) Legalização de alterações do muro de vedação e zonas técnicas junto ao portão de acesso;
- b) Legalização de telheiro destinado a estacionamento de veículos pesados e armazém.
- c) Legalização da alteração da forma da cobertura, lajes de piso e escadas.
- d) Alteração do uso para comércio/serviços, da nave industrial.
- e) Alteração do uso da área anteriormente licenciada para serviços, para comércio/serviços.
- f) A criação de 3 frações autónomas, A, B e C, sendo a fração A destinada a comércio e armazém, as frações B e C, destinadas a comércio/serviços e as partes comuns às frações, as zonas técnicas e logradouro.
- g) Alteração dos arranjos exteriores envolventes e estacionamento.
- h) Consequente alteração das fachadas, vãos de iluminação e disposição interior.

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

“Pretende a requerente a realização de obras de recuperação daquela edificação para adaptação, ao uso de comércio/serviços e armazém.

De acordo com o representado no projeto, é pretendida a alteração da disposição interior prevendo a constituição de propriedade horizontal com a criação de três frações autónomas, A, B e C.

É ainda contemplada a legalização de telheiro de grandes dimensões destinado a cargas e descargas de veículos pesados e área de armazém.

De acordo com o declarado é contemplada a criação de 98 lugares de estacionamento de veículos ligeiros, três dos quais destinados a pessoas de mobilidade condicionada, e 7 lugares para cargas e descargas de veículos pesados.

O projeto contempla apenas a parte do prédio inserido em espaço urbanizável, contudo este é mais abrangente. Através de imagens aéreas disponíveis foi possível verificar que parte do terreno a tardoz do edifício se encontra pavimentado. A área pavimentada ocupa solo integrado na reserva agrícola nacional. A proposta apresentada propõe a remoção do pavimento existente, repondo a legalidade desta área.

A operação urbanística encontra-se na área de influência de linha de água cartografada, e assim sujeita ao prévio parecer vinculativo da Agência Portuguesa do Ambiente por força do disposto no n.º 7 do art.º 40º da Lei da Água. Foi efetuada consulta à A.P.A., emitindo esta entidade parecer favorável.

Áreas Licenciadas (Alvará Licença Utilização n.º 44/04):

- Armazém = 1 991,22m²*
- Serviços = 785,73m²*

Áreas a Legalizar/Licenciar/Alteração de Uso:

- Armazém = 311,30m² (legalização)*
- Telheiro destinado a estacionamento = 716,88m² (legalização)*
- Alteração de uso de armazém para Comércio/Serviços = 1 991,22m²*
- Comércio/Serviços = 542,16m² (legalização - área construída e não contemplada na Licença de Utilização).*

A proposta cumpre na generalidade os parâmetros urbanísticos definidos no PDM para o local.



Desenho 1 – Edifício a intervir (Projeto de Arquitetura)

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o PDM em vigor e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto ao deferimento da pretensão.

Foi apresentado Estudo de Tráfego e aceite pelos serviços da DIPU.

Face ao acima exposto, propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura anexo ao requerimento n.º 3012/21, de 26.04, considerando os elementos anexos ao requerimento n.º 1138/23, de 09.02.

Nos termos do n.º 2 do artigo 21º do REUMS em vigor, para a regularização de construções, dispensa-se a apresentação de projetos de especialidades, mediante a apresentação de termo de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares vigentes à data da sua construção, bem como com as condições de solidez, de segurança e salubridade da edificação, subscrito por técnico habilitado (redigido nos termos do anexo XI do REUMS).

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** anexo ao requerimento n.º 3012/21, de 26.04, considerando os elementos anexos ao requerimento n.º 1138/23, de 09.02, com a condicionante abaixo mencionada:

- Apresentação de termo de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares vigentes à data da sua construção, bem como com as condições de solidez, de segurança e salubridade da edificação, subscrito por técnico habilitado nos termos da legislação em vigor (redigido nos termos do anexo XI do REUMS),

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:

TRIU: Legalização armazém = 37,46€ x 311m² = 11 650,06€

Legalização (comércio/serviços) = 63,21€ x 542,16m² = 34 269,93€

Legalização telheiro (estacionamento veículos) = 63,21€ x 716,88m² = 45 313,98€

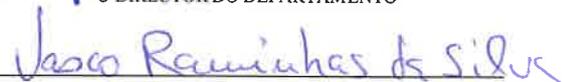
Mudança de usos (armazém para comércio/serviços) = (63,21€-37,46€) x 1991,22m² = 51 273,91€

Mais-valia (DL 46950 de 9/4/66) = 461,18 €

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 20.º do RJUE, deve o interessado, no **prazo de seis meses** a contar da notificação do ato que aprovar o projeto de arquitetura, apresentar os projetos das especialidades em falta, instruídos nos termos do n.º 16 da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

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:  Abstenções: 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

