



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 19/2023 PROPOSTA Nº 231 /2023/DURB/DIGU  
Realizada em 09/08/2023 DELIBERAÇÃO Nº 889 /2023

Assunto: Processo N.º 271/06  
IMOBILIARIO, LDA

Titular do Processo: SOLPLUS-EMPREENHIMENTO

Requerimento N.º: 1366/22

Requerente: SOLPLUS-EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO, LDA

Local: OLEIROS - CARCAVELOS - AZEITAO

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

O Técnico: JORGE MANUEL FERNANDES DA SILVA

Data: 2023/07/19

**PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de arquitetura e renovação de licença de obras de construção de edificação**

Respeita a presente pretensão a pedido de renovação de **licença de obras de construção**, ao abrigo do disposto no art.º 72º n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE) com a redação em vigor.

Por despacho de 3/02/2021, foi declarada a caducidade do procedimento, nos termos do disposto no artigo n.º 71 do RJUE.

A operação urbanística em causa incide sobre o prédio misto que constitui o artigo 1 da Secção F da atual União de Freguesias de Azeitão, com a área total de 11500m<sup>2</sup>. No prédio existe artigo urbano inscrito sob o artigo 2692 com a área coberta de 106,40m<sup>2</sup>.

É pretendida a **construção de edifício de impacte semelhante a loteamento, constituído por 15 moradias** com dois pisos a fracionar em propriedade horizontal e edifício de apoio e lazer e piscinas.

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

*“Face ao ordenamento do território, a parcela em causa encontra-se abrangida por duas classes de espaço distintas:*

- a) Espaço Urbanizável de Baixa Densidade H1 numa área de 10400m<sup>2</sup>, sobre a qual incide a pretensão;
- b) Espaço Verde de Proteção e Enquadramento ao longo de linha de água existente, no limite Poente da propriedade, sem intervenção.

C

*“ (...) foram promovidas várias consultas à APA nos termos previstos no art.º 13º do RJUE, através do Portal SIRJUE, a qual emitiu parecer favorável, condicionando, conforme registada sob a correspondência nº 4668/23. Neste sentido, é de salientar que a APA alerta “(...) que o título de utilização dos recursos hídricos emitido em 2018 para a obra de descarga de águas pluviais se encontra caducado, pelo que antes do início das obras deverá ser solicitado novo título junto dos serviços da APA, IP/ARH do Tejo e Oeste, em conformidade com a legislação em vigor (...)”*

*“ (...) o presente pedido mantém os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior aprovação, por despacho de 12/07/2018, pelo que, por parte deste setor entendeu-se não ser necessário promover consultas aos serviços internos, visto que, através do referido despacho, foram aceites os projetos de especialidades e de obras de urbanização e de concessão da licença de construção, sem qualquer condição.”*

*Verifica-se, ainda, que é mantida a mesma ocupação, anteriormente, aprovada, conforme projeto em anexo ao requerimento n.º 6232/16, respeitando o disposto no art.º 96º do regulamento do PDM, a densidade habitacional, e a STP decorrente da aplicação do índice de ocupação bruto (0,3), por referência à área urbanizável, sobre a qual incide a área de intervenção, conforme termos de responsabilidades apresentados e subscritos por técnico legalmente habilitado.*

*Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local, pelo que por parte deste setor, propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura condicionado ao parecer que será emitido pela E-Redes e às condições invocadas no parecer pela APA.*

*Tratando-se de uma obra de edificação de impacte semelhante a loteamento, são 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, nos termos do disposto no art.º 129.º do Regulamento do PDM e no art.º 30.º do Regulamento Municipal da edificação e da Urbanização (REUMS).*

*Na proposta em apreço deveria ser prevista a cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva numa área total de:*

$$E_v + E_q = (15 \text{ fogos} \times 10\text{m}^2/\text{fogo}) + (15 \text{ fogos} \times 10\text{m}^2/\text{fogo}) = 150\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 300\text{m}^2$$

*Contudo, uma vez que não se prevê na proposta tal cedência impõe-se, assim, o pagamento de compensação conforme determinado no art.º 31.º do REUMS e no art.º 57.º do RTORMS.*

*A parcela em apreço encontra-se servida de infraestruturas. Porém, encontrando-se em falta a execução de passeio à frente da parcela, o qual deverá ser executado conforme projeto aprovado.*

*Face à informação supra, por parte deste setor, não sê inconveniente no pedido apresentado com o requerimento mencionado em epigrafe, nada obstando à aprovação do projeto de arquitetura, anexo ao*

o

requerimento n.º 6232/16, e com os elementos apresentados através dos requerimentos n.º 7434/22 e n.º 10270/22, **condicionado:**

- Ao parecer favorável que será emitido pela E-Redes;
- Às condições invocadas no parecer pela APA, designadamente “(...) o título de utilização dos recursos hídricos emitido em 2018 para a obra de descarga de águas pluviais se encontra caducado, pelo que antes do início das obras deverá ser solicitado novo título junto dos serviços da APA, IP/ARH do Tejo e Oeste, em conformidade com a legislação em vigor (...)”
- À execução do passeio à frente da parcela na Rua Vinha da Sardinha, conforme projeto aprovado.

Foram apresentados os projetos de especialidades os quais estão em condições de ser aceites.

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 6232/16, e com os elementos apresentados através dos requerimentos n.º 7434/22 e n.º 10270/22, nas condições acima referidas;
- 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 **concessão da licença de construção de edifício de impacte semelhante a loteamento, constituído por 15 moradias com dois pisos**, com as condicionantes abaixo mencionadas:
  - Apresentação de parecer favorável, que será emitido pela E-Redes;
  - Às condições invocadas no parecer pela APA, designadamente “(...) o título de utilização dos recursos hídricos emitido em 2018 para a obra de descarga de águas pluviais se encontra caducado, pelo que antes do início das obras deverá ser solicitado novo título junto dos serviços da APA, IP/ARH do Tejo e Oeste, em conformidade com a legislação em vigor (...)”;
  - Execução do passeio à frente da parcela na Rua Vinha da Sardinha, nas condições do aprovado;
  - Caso exista abate de alguma espécie protegida, deverá apresentar a respetiva autorização.

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\_Habitação** = € 46,82/m<sup>2</sup> x 2356,76m<sup>2</sup> = **110 343,50 €;**

**TPiscinas** = € 10,35/m<sup>3</sup> x 134,40m<sup>3</sup> = **1 391,04 €;**



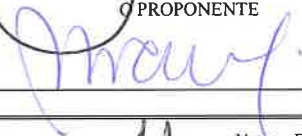
Taxa de compensação por falta de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva:  $150,00\text{m}^2 \times 104,05 = 15\ 607,50 \text{ €}$ ;

Taxa de compensação por falta de cedência para equipamentos de utilização coletiva:  $150,00\text{m}^2 \times 104,05 = 15\ 607,50 \text{ €}$ ;

Simulação Mais-valia (DL 46950 de 9/4/66) = 2 085,55 €

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

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
 O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA	 O PRESIDENTE DA CÂMARA
APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstencões; <u>11</u> Votos a Favor.	
<i>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.</i>	

MxL.CMS.116