

3138.



o

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

19/2023

PROPOSTA

Nº

236 /2023/DURB/DIGU

Realizada em

09/08/2023

DELIBERAÇÃO Nº

894/2023

**Assunto:** Processo N.º 7/21

**Requerimento N.º:** 321/21

**Requerente:** ASSOCIACAO COMPROPRIETARIOS PARA RECONVERSAO AUGI 7 DE VALE DE CHOUPOS

**Local:** VALE DE CHOUPOS

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

**O Técnico:** TERESA ROSA PEDRAS

**Data:** 2023/08/02

**PROPOSTA DE:** Operação de loteamento com vista à reconversão urbanística da AUGI n.º 7

Respeita a presente pretensão ao **pedido de licença de operação de loteamento com vista à reconversão urbanística de um prédio, incluído na delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)** feita no âmbito do disposto no artigo 1.º, n.º 4 do Regime Excecional para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), aprovado pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação em vigor, e através de deliberação de Câmara de 01/03/1996, tendo-lhe sido conferida a designação de AUGI n.º 7.

A pretensão respeita ao prédio urbano, da União das Freguesias de Azeitão, com a área total de 26 490m<sup>2</sup>.

De acordo com o projeto de arquitetura apresentado, prevê-se a reconversão urbanística da AUGI n.º 7, composta por 21 lotes, com 22 fogos, distribuídos da seguinte maneira:

- Os lotes 1 a 19 são compostos apenas por 1 fogo, destinados, exclusivamente, para habitação.
- O lote 20, é composto por 3 fogos, no piso superior, sendo o piso térreo de uso exclusivo a comércio/serviço.
- O lote 21 é destinado, apenas para comércio/serviços.

A proposta apresenta uma STP de habitação de 3436,91m<sup>2</sup> e para comércio/serviços apresenta uma STP de 788,00m<sup>2</sup>. A cércea máxima é de 6,5m de altura, implicando no máximo 2 pisos acima da cota de soleira. A implantação das construções está definida de acordo com os polígonos de implantação desenhados nos lotes em planta síntese.

A proposta apresentada contempla 11 lotes com construções executadas, à revelia de controlo prévio.

O estacionamento é assegurado no interior dos lotes, prevendo 58 lugares de estacionamento e 20 lugares de estacionamento em domínio público, distribuídos longitudinalmente em relação à via e mais 3 lugares

perpendiculares à Rua São Gonçalo, 2 destinados a pessoas com mobilidade reduzida. Constata-se, assim, um total de 81 lugares de estacionamento.

Face ao PDM em vigor, o prédio no qual se insere a operação urbanística encontra-se localizado em Espaço Urbanizável, Áreas habitacionais de baixa densidade, à qual é aplicável o disposto nos art.ºs 95º e 96º do respetivo regulamento.

A operação urbanística pretendida foi sujeita a parecer da APA, no âmbito, abaixo mencionado, a qual emitiu parecer a solicitar elementos para a correta análise da pretensão.

- Da faixa de 100m definida para cada lado da linha de água e das zonas ameaçadas por cheias, nos termos do n.º 7, do art.º 40º do da Lei nº 58/2005 de 29/12, na redação em vigor;
- Do Domínio Público Hídrico, leito e margem das águas fluviais, nos termos da Lei n.º 54/2005, com a redação em vigor.

Pese embora, por parte da Associação de Comproprietários não tenha sido dado cumprimento ao solicitado pela APA, foi decidido superiormente levar a presente pretensão a Reunião de Câmara, propondo a aprovação da planta síntese de loteamento condicionada ao parecer favorável que será emitido pela APA, visto que o cumprimento das condições expostas pela APA, implica a conceção de estudo prévio e projeto de execução dos troços das duas linhas de água, uma que atravessa a AUGI, na zona nascente e outra que confina a poente com a AUGI, os quais estão a ser acompanhados pelos serviços internos competentes, do Departamento das Obras Municipais (DOM).

A operação urbanística em preço foi, ainda, sujeita a pareceres da **E-Redes** no âmbito da rede elétrica, e dos serviços internos intervenientes, da **Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU)**, no âmbito da solução viária apresentada, da **Divisão de higiene Urbana (DIHU)**, atualmente, Serviços Municipalizados de Setúbal, no âmbito do Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal, da **Concessionária dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Saneamento de Setúbal**, atualmente, Serviços Municipalizados de Setúbal, no âmbito da rede de abastecimento de água e de saneamento e do **Gabinete de Gestão de Infraestruturas de Água e Saneamento, GAGIAS**, atualmente, Serviços Municipalizados de Setúbal, no âmbito da rede/drenagem pluvial, todos indicaram recomendações para a conceção e execução dos projetos das especialidades técnicas/Obras de Urbanização.

O prédio de intervenção encontra-se dotado de rede de abastecimento de águas, rede elétrica e rede telecomunicações.

Do ponto de vista estritamente urbanístico, a proposta apresentada respeita, genericamente, os parâmetros urbanísticos definidos para o local, face o PDM em vigor, tendo em conta as exceções previstas no n.º 4 do art.º 7.º do Regime Excecional para a Reconversão Urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).

o

A presente operação urbanística ficará sujeita à aplicação da Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor.

$$\underline{\text{TRIU}} = P \times W \times A \times K$$

P = € 46,82, montante que traduz a influência dos custos e encargos financeiros, urbanísticos, ambientais, sociais e de outra natureza que advêm da edificabilidade e a finalidade das operações urbanísticas e também o ordenamento do território onde se inserem.

W = coeficiente que traduz o nível de infraestruturas no local (W=1 áreas urbanas, urbanizáveis e espaços para-urbanos)

A = área bruta de construção (STP) / m<sup>2</sup>

K = coeficiente que traduz a influência do uso (K=1 para habitação)

**TRIU\_Habitação= € 46,82/m<sup>2</sup> x 3436,91m<sup>2</sup> = € 160 916,13 (cento e sessenta mil, novecentos e dezasseis euros e treze cêntimos)**

**TRIU\_Comércio/Serviços= € 63,21/m<sup>2</sup> x 788,00m<sup>2</sup> = € 49 809,48 (quarenta e nove mil, oitocentos e nove euros e quarenta e oito cêntimos)**

Mais se informa que, tratando-se de uma operação de loteamento com vista à reconversão urbanística da Área Urbana de Génese Ilegal, cuja ocupação é predominantemente habitacional, e considerando o conjunto de fatores específicos da realidade urbanística do território, o pagamento da TRIU poderá ser diferido para momento posterior à emissão do alvará de licença de loteamento, sendo efetuado em fase de submissão dos processos das edificações, constando esta especificação da inscrição do alvará de loteamento na conservatória do registo predial. Neste sentido, quando o pagamento da TRIU for diferido para momento posterior à emissão de alvará de loteamento, o prazo de pagamento dessa taxa será de 3 anos, mesmos nos casos em que os proprietários não iniciem as obras nos respetivos lotes, conforme previsto no n.º 5 e 6 do art.º 48º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), pelo que se propõe o deferimento do pagamento da TRIU para a fase posterior à emissão de alvará de loteamento.

Segundo declarado em memória descritiva não são propostas áreas de cedências destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, e de equipamentos de utilização coletiva. Assim, ficará a Comissão obrigada ao pagamento da taxa de compensação por não cedência ao Município, nos termos do art.º 56.º do RTORMS e do ponto 2.2.8.1.2 da tabela anexo ao referido regulamento.

**Taxa de compensação por não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva**

▪ 220m<sup>2</sup> x €104,05 = € 22 891

**Taxa de compensação por não cedência de equipamentos de utilização coletiva**

▪ 220m<sup>2</sup> x €104,05 = € 22 891

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 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 3 do art.º 20.º do RJUE, a aprovação do projeto de arquitetura, planta síntese de loteamento, consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento n.º 321/21, com as alterações apresentadas em anexo ao requerimento n.º 6456/23, condicionado:

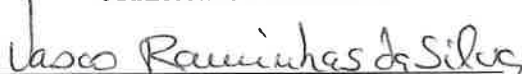
- À apresentação da listagem dos proprietários, em formato digital.
- Ao parecer favorável que será emitido pela APA
- Às condições referidas nos diversos pareceres dos serviços intervenientes.

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 57.º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

O TÉCNICO

  
\_\_\_\_\_

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

  
\_\_\_\_\_

O CHEFE DE DIVISÃO

  
\_\_\_\_\_

O PROPONENTE

  
\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ Abstencões;

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

  
\_\_\_\_\_