



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 19/2023

PROPOSTA

N.º 242/2023/DURB/GAPRU

Realizada em 09/08/2023

DELIBERAÇÃO N.º 900/2023

Assunto: Processo N.º 127/22

Titular do Processo: PLANALERTA UNIPessoal LDA

Requerimento N.º: 2807/22

Requerente: PLANALERTA UNIPessoal LDA

Local: AVENIDA 5 DE OUTUBRO 36 A 52, AV. DR. MANUEL DE ARRIAGA, RUA DO ANTIGO MATADOURO E RUA CAPITAO TENENTE CARVALHO ARAUJO

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data: 2023/08/02

PROPOSTA DE: Aprovação Condicionada de Projeto de Arquitetura – Obras de Demolição, Alteração e Ampliação de um edifício destinado a comércio/serviços e habitação


Nos termos do disposto da alínea d), do n.º 2, do artigo 4º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), é apresentado **um pedido de licenciamento para demolição, alteração e ampliação de um prédio, destinado a comércio/serviços e habitação, localizado em Área de Reabilitação Urbana.**

Trata-se de prédio urbano em regime de propriedade total com unidades suscetíveis de utilização independente, inscrito sob o artigo 1781 da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área total de implantação de 3071,00m².

De acordo com a documentação predial, trata-se de um edifício afeto a serviços (estação rodoviária), no piso térreo e no primeiro piso e a habitação nos segundo e terceiro pisos, com um total de seis fogos.

De acordo com a memória descritiva e projeto, é pretendida a demolição, alteração, ampliação e construção de um edifício destinado a comércio/serviços e habitação, com quatro pisos acima do solo, e um piso em cave para estacionamento, com os seguintes parâmetros:

- 3 unidades destinadas a comércio/serviços;

- 
- 39 fogos, sendo T0 - 4, T1 - 21, T2 - 13, T3 - 1;
 - 120 lugares de estacionamento, (Hipermercado, Comércio/Serviços - 72 ligeiros), (Habitação - 48 ligeiros no interior) e propondo a introdução de 11 lugares no exterior;
 - Cércea de 15,18m, mantendo a cércea existente;
 - Área Total de Construção de 10.359,44m²;
 - Área do lote - 3.173,00m²;
 - Área de Implantação - 3.135,80m²;

De acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano - Áreas Consolidadas - Malhas Urbanas Habitacionais / Eixo Urbano. Segundo o disposto no regulamento do PDM, a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 65º e seguintes, constantes daquele regulamento.

Conforme previsto nos art.º 13º e 13ºA do RJUE, foi promovida consulta externa no Portal SIRJUE à DGPC, Direção Geral Faróis, APA - Agência Portuguesa do Ambiente, E-Redes, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- E-Redes - parecer favorável;
- DGPC - parecer favorável condicionado, nos termos propostos pelo Diretor do DBC, "pese embora a existência de dúvidas razoáveis sobre a proximidade excessiva, ou mesmo sobreposição, de algumas das novas soluções estruturais propostas junto do Bem classificado, expressas no ponto 3.2 e 3.3 do parecer de arqueologia, situações que deverão ser devidamente estudadas, fundamentadas e revistas em conformidade, considerando o desenvolvimento favorável do presente processo e a contida dimensão da área sobre a qual existem reversas, proponho a aprovação condicionada à entrega dos projetos de fundações e estrutura e de escavação e contenção periférica (versão simplificada) mencionados no ponto 4 do mesmo parecer, assim como à identificação das respetivas metodologias construtivas que garantam, sem margem para dúvida, a proteção e salvaguarda dos elementos da Muralha existente.

o

Relativamente às fundações do novo edifício que extravasam a área em cave, a sua viabilidade ficará dependente dos resultados dos devidos trabalhos arqueológicos de diagnóstico, sendo que não poderá, em qualquer circunstância, existirem impactos no Sistema Defensivo de Setúbal, em vias de classificação.”

- Direção Geral Faróis – parecer favorável;
- APA – Agência Portuguesa do Ambiente - considerou não haver lugar a emissão de parecer, onde refere que “as tipologias de intervenções preconizadas se referem a uma construção pré-existente, pelo que se entende não existir matéria passível de parecer da APA.”;
- CCDR-LVT – parecer favorável condicionado, nos termos do parecer da DGPC;

Tratando-se de uma operação urbanística, que face ao artigo 22º e 23º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), é considerada com impacto relevante e semelhante a loteamento, foram ainda recolhidos os pareceres internos da DIPU e SMS – Redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e SMS – Resíduos Urbanos:

- SMS – Redes abastecimento de água, drenagem doméstica e Pluvial – parecer favorável condicionado, nos termos constantes do parecer (DRNG 16/2023 LP);
- SMS – Resíduos Urbanos – parecer favorável condicionado, nos termos constantes do parecer (inf. 012/DRU/DGO);
- DIPU – parecer favorável condicionado nos seguintes termos: *“Face ao exposto, considera-se que a proposta deverá ser revista até à emissão da licença de construção, no que se refere:*
 - *Ao conflito existente na zona de cargas e descargas, com a passadeira e lugares de estacionamento propostos no estudo da DIMOT;*
 - *Ao agravamento da situação face à carência de estacionamento no empreendimento e envolvente, sugerindo-se que o promotor desenvolva/execute uma proposta de requalificação/beneficiação da envolvente que permita minimizar essa problemática e que vá na medida do possível ao encontro do esquema proposto pela DIMOT.”*

A presente operação urbanística, incide sobre o prédio da antiga Gare Rodoviária, licenciada no âmbito do Processo de Obras n.º 232/1953, tendo-lhe sido atribuída a licença de ocupação n.º 73, de

18 de agosto de 1959, para a utilização de “estação rodoviária” e a licença de habitação n.º 73, de 15 de julho de 1961 para 6 fogos.

Do ponto de vista urbanístico, analisada a proposta e do ponto de vista regulamentar, verifica-se que a proposta cumpre genericamente o disposto no PDM em vigor, importando contudo, e de acordo o parecer da DGPC, que ficou como condição à aprovação de arquitetura, a entrega dos projetos de fundações e estrutura e de escavação e contenção periférica (versão simplificada), assim como à identificação das respetivas metodologias construtivas que garantam, sem margem para dúvida, a proteção e salvaguarda dos elementos da Muralha existente.


Alerta-se que tais projetos/relatórios a apresentar, poderão introduzir alterações suscetíveis ao projeto de arquitetura, tendo em conta a compatibilidade e salvaguarda do imóvel classificado, elementos estes que serão ainda remetidos à DGPC para nova análise.

Relativamente ao estacionamento, e de acordo o parecer da DIPU, uma vez que a introdução de estacionamento em cave, resultou na redução da dotação de estacionamento inicialmente prevista, devido à necessidade de salvaguarda de elementos patrimoniais (baluarte e cortina), considera-se que se aplica o art.º 126 do Regulamento do PDM em vigor, no qual se dispensa o cumprimento da capitação mínima prevista nos artigos 117º, 118º e 119º do mesmo diploma legal.

A proposta implica uma área de construção de 6.684,30m², pelo que face ao disposto no art.º 22º e 23º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), trata-se de uma operação urbanística de impacte relevante e de impacto semelhante a loteamento, nos termos do art.º 30 daquele regulamento, deverão ser 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.

Assim, no que diz respeito às áreas de cedência necessárias a garantir pela presente operação urbanística, destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes de utilização coletiva, tendo em atenção ao disposto no regulamento do PDM e à área acima referida, aferiu-se uma área de cedência de 4165,54m², correspondente ao seguinte somatório:

- Habitação: 1950,00m² para equipamentos (50m² x 39 fogos) e 780,00m² (20m² x 39 fogos), destinados a espaços verdes.

- 
- Serviços: $717,77\text{m}^2$ para equipamentos ($25\text{m}^2 \times 2871,10\text{m}^2 / 100\text{m}^2$ a.b.c.) e $717,77\text{m}^2$ ($25\text{m}^2 \times 2871,10\text{m}^2 / 100\text{m}^2$ a.b.c.), destinados a espaços verdes.

De acordo o n.º 8 do art.º 48 do Regulamento de Taxas e de Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), uma vez que se trata de uma alteração, com aumento da área de construção, será deduzido o cálculo total da compensação referente ao existente, tendo-se aferido uma área de cedência de $2189,38\text{m}^2$, correspondente ao seguinte somatório:

- Habitação: $300,00\text{m}^2$ para equipamentos ($50\text{m}^2 \times 6$ fogos) e $120,00\text{m}^2$ ($20\text{m}^2 \times 6$ fogos), destinados a espaços verdes.
- Serviços: $884,69\text{m}^2$ para equipamentos ($25\text{m}^2 \times 3538,78\text{m}^2 / 100\text{m}^2$ a.b.c.) e $884,69\text{m}^2$ ($25\text{m}^2 \times 3538,78\text{m}^2 / 100\text{m}^2$ a.b.c.), destinados a espaços verdes.

Nesse sentido, tendo em conta os valores deduzidos, aferiu-se uma área total de cedência obrigatória de $1.976,16\text{m}^2$.

Verifica-se assim, não sendo garantidas as áreas de cedência exigidas e podendo estas ser compensadas em numerário, o seu valor estimado será de $205.619,45\text{€}$ (duzentos e cinco mil e seiscentos e dezanove euros e quarenta e cinco cêntimos – ($1.976,16\text{m}^2 \times 104,05\text{€/m}^2$)).

Pela realização da operação urbanística em causa é também devido o pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto do art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, que se estima no seguinte valor:

$$\text{TRIU Total existente} = (46,82\text{€} \times 838,80\text{m}^2) + (63,21\text{€} \times 3538,78\text{m}^2) = 262.958,89\text{€}$$

$$\text{TRIU Total proposta} = (46,82\text{€} \times 3813,20\text{m}^2) + (63,21\text{€} \times 2871,10\text{m}^2) = 360.016,25\text{€}$$

De acordo o n.º 8 do art.º 48 do Regulamento de Taxas e de Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), uma vez que se trata de uma alteração, com aumento da área de construção, será deduzido o cálculo total da TRIU referente ao existente, tendo-se aferido o seguinte valor estimado:

$$\text{TRIU} = 97.057,36\text{€} \text{ (noventa e sete mil e cinquenta e sete euros e trinta e seis cêntimos).}$$

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 condicionada do projeto de demolição, alteração e ampliação de arquitetura, nas seguintes condições:**

- Ao cumprimento das condições colocadas pela DGPC;
- Ao cumprimento das condições estabelecidas pela DIPU;
- Ao cumprimento das condições impostas para os respetivos projetos de especialidades pelos SMS – Redes abastecimento de água, drenagem doméstica e Pluvial e SMS – Resíduos Urbanos;
- Ao pagamento da TRIU, aplicável à data da concessão do licenciamento, cujo montante se estima em 97.057,36€ (noventa e sete mil e cinquenta e sete euros e trinta e seis cêntimos).
- Ao pagamento da taxa de compensação por não cedência de Equipamentos e Espaços Verdes, aplicável à data da concessão do licenciamento, no valor que se estima em 205.619,45€ (duzentos e três mil e dezanove euros);

Deverá o titular do processo, no prazo de seis meses, a contar da notificação de aprovação do projeto de arquitetura, apresentar, no âmbito do n.º 4 do art.º 20.º do RJUE, os projetos das especialidades técnicas necessárias, de acordo com a Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e demais legislações para o efeito e de forma a se aferir a eventual sobrecarga para as infraestruturas existentes, quanto aos arruamentos, redes de abastecimento de água e de energia elétrica, conforme pareceres recolhidos.

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

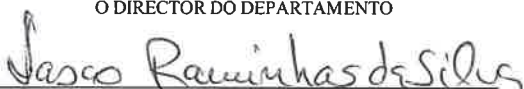
O TÉCNICO



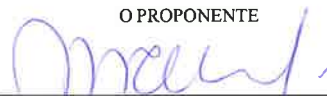
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



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

