



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2024

PROPOSTA

Nº 27/2024/DURB/GAPRU

Realizada em 07/02/2024

DELIBERAÇÃO Nº 82/2024

Assunto: Processo N.º 237/19

Titular do Processo: MIRACULOUS MIND- LDA

Requerimento N.º: 6693/23

Requerente: MIRACULOUS MIND- LDA

Local: RUA CAMILO CASTELO BRANCO Nº5 E RUA DAS BARROCS Nº12 E 16

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

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data: 2024/01/31

PROPOSTA DE: Aprovação Condicionada de Projeto de Arquitetura – Obras de Alteração, com alteração de utilização de Habitação para Empreendimento Turístico

Nos termos do disposto da alínea d), do n.º 2, do artigo 4.º, 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 obras de alteração, com vista a alteração de utilização de habitação para empreendimento turístico, na área do turismo e na tipologia de Apartamentos Turísticos**, localizado em Área de Reabilitação Urbana.

Trata-se de um prédio urbano registado sob o art.º n.º 19185 da Freguesia de S. Sebastião, com a área total de 4.857,13m², sendo a área coberta de 2,305,42m² e descoberta de 2.551,71m².

De acordo com a memória descritiva e projeto, é pretendido alterações ao projeto de arquitetura aprovado, durante a execução da obra, para o qual foi emitido o alvará de licenciamento de obras de construção nº 60/2023, pelo prazo de 36 meses a decorrer, nomeadamente ao seguinte:

- Alteração de utilização, de habitação (dos 46 fogos licenciados) para Empreendimento Turístico, integrando-se na tipologia de Apartamentos Turísticos, com 45 apartamentos, de tipologia T1 a T4;
- Redução da área total de construção de 9142,56m² para 9133,98m²;
- Alteração da área de construção abaixo do solo de 1761,16m² para 1722,68m²;
- Alteração da STP para habitação aprovada: 6737,07m², para uma STP proposta para turismo: 6785,66m², com um acréscimo de 48,59m²;
- Eliminação da ligação entre o estacionamento do piso 0 e o edifício das Muralhas;
- Alteração das tipologias e sua reorganização interior;

- Redução dos lugares de estacionamento, de 73 para 60;
- Introdução de zonas comuns e de serviço, face à alteração de utilização solicitada;
- Alterações exteriores, quanto ao seguinte:
 - Alteração dos muros do logradouro e acesso, no edifício da Muralha;
 - Introdução de três entradas de acesso aos logradouros, no edifício Camilo Castelo Branco;

Funcionalmente e volumetricamente, mantém-se os 6 edifícios com 2 e 3 pisos organizados no terreno numa lógica de socalcos e 1 edifícios de 4 pisos de remate com a Rua Camilo Castelo Branco, agora conforme descrição abaixo:

- Casa das Barrocas – 2 fogos de tipologia T1 e T3;
- Edifício Barrocas – 6 fogos de tipologia T2;
- Edifício das Fontainhas – 8 fogos de tipologia T1 e T2;
- Casa das Fontainhas I – 2 fogos de tipologia T2;
- Casa das Fontainhas II – 3 fogos de tipologia T2;
- Edifício da Muralha – 11 fogos de tipologia T1, T3 e T4;
- Edifício Camilo Castelo Branco – 13 fogos de tipologia T1 a T3;

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em espaço Urbano consolidado/malhas urbanas habitacionais/ área de edifícios agrupados, Eixo Urbano. Segundo o disposto no regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal (adiante designado PDM), a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 65º, 66º, 67º, 68º, 69º, 71º, 77º, 78º, 79º, 116º, 123º constantes daquele regulamento.

A instalação, exploração e funcionamento do empreendimento turístico na tipologia de apartamentos turísticos está sujeita aos requisitos e condições expressas no regime jurídico estabelecido pelo Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação em vigor, sendo as competências do Turismo de Portugal, I.P. as previstas nesse diploma.

Conforme previsto nos art.º 13º e 13ºA do RJUE, foi promovida consulta externa no Portal SIRJUE à DGPC, CCDRLVT, E-Redes, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- E-Redes – parecer favorável condicionado, nos seguintes termos: *“Mais informamos que a realização de obras de adequar-se à existência e localização da rede elétrica em serviço BT, pelo que qualquer modificação da mesma, sem devida justificação e fundamentação, terá encargos para o requerente, tal como estabelecido na legislação em vigor.*



Entretanto, alertamos que a realização de trabalhos na proximidade de linhas elétricas obriga a cumprir distâncias e regras de segurança previstas regulamentarmente, declinado esta empresa qualquer responsabilidade com acidentes que possam eventualmente surgir.

Contudo, o requisitante deverá assegurar os meios de proteção necessários, para evitar a aproximação excessiva de objetos aos cabos, sendo responsável civil e criminalmente, por qualquer acidente, resultante de tal facto.”

- DGPC – parecer favorável condicionado, nos termos propostos pelo chefe do DPAP, *“Proponho a aprovação condicionada nos termos dos pontos 2 b) e c) do parecer (este último ponto diretamente relacionado com o exposto no ponto 3 do mesmo parecer), à consolidação da chaminé, assim como, “à possível consolidação da estrutura da muralha / baluarte de São Domingos” nos termos do despacho do ex-chefe da DSPA de 2019.10.11 que se transcreve: “fica esta Direção-Geral a aguardar proposta do promotor, eventualmente integrada em sede de contrapartidas do licenciamento municipal.(...)”*
- CCDR-LVT – parecer favorável;

Tratando-se de uma operação urbanística, que face ao artigo 22º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), é considerada com impacto relevante, 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 (DENG 236/2023 IF);
- SMS – Resíduos Urbanos – parecer favorável condicionado, nos termos constantes do parecer (inf. 074/DRU/DGO);
- DIPU – é informado o seguinte: *“Considera-se que a proposta deverá ser revista de forma a dar cumprimento ao art.º 123º do PDM, podendo explorar-se a possibilidade de inserir a área de estacionamento para o veículo pesado de passageiros em espaço público.”*

Do ponto de vista urbanístico e de acordo com os pareceres recolhidos, no estrito âmbito das competências deste sector, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor, pelo que nada obsta quanto às alterações exteriores.



A proposta implica uma área de construção acima do solo de 6785,66m², pelo que face ao disposto no art.º 22º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), trata-se de uma operação urbanística de impacte relevante, 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 4749,96m², correspondente ao seguinte somatório:

- Hotelaria: 3392,83m² para equipamentos (50m² x 6785,66m² / 100m² a.b.c.) e 1357,13m² (20m² x 6785,66m² / 100m² a.b.c.), destinados a espaços verdes. Uma vez que não estão garantidas as áreas de cedência e podendo estas ser compensadas em numerário, o seu valor estimado será de (4749,96m² x 107,59€/m²) = 511.048,19€ (quinhentos e onze mil e quarenta e oito euros e dezanove cêntimos).

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 de uso, será deduzido o valor da compensação pago no procedimento anterior, no valor de 322.000,00€ (trezentos e vinte e dois mil euros), totalizando assim um valor de 189.048,19€ (cento e oitenta e nove mil e quarenta e oito euros e dezanove cêntimos).

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 RTORMS, que se estima no seguinte valor:

TRIU = (38,73€ x 48,59m²*) = **1.881,89€** (mil oitocentos e oitenta e um euros e oitenta e nove 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 alteração de arquitetura, nas seguintes condições:**



- Às condições estabelecidas pela **DGPC e E-Redes - AALisboa**;
- À apresentação de projeto de sistema de deposição, conforme parecer dos **SMS – Resíduos Urbanos**;
- Ao cumprimento do estabelecido pelos **SMS – Rede de Abastecimento Água**;
- Ao cumprimento das condições estabelecidas pela **DIPU**, quanto à possibilidade de inserção de uma área de estacionamento para veículos pesados de passageiros em espaço público, conforme parecer, a formalizar nos respetivos projetos de especialidades;
- Ao pagamento da TRIU - Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, cujo montante se estima em **1.881,89€ (mil oitocentos e oitenta e um euros e oitenta e nove cêntimos)**;
- Ao pagamento da taxa de compensação por não cedência de Equipamentos e Espaços Verdes, no valor que se estima em **189.048,19€ (cento e oitenta e nove mil e quarenta e oito euros e dezanove cêntimos)**;
- À apresentação de Termo de Responsabilidade do Coordenador de Projeto, com menção expressa da compatibilidade entre os projetos, por força do disposto no n.º 1 do art.º 10 do RJUE, conforme anexo IX do REUMS.

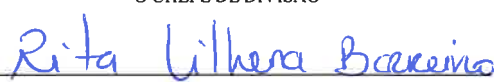
Deve ainda o titular do processo, no prazo de seis meses, a contar da notificação de aprovação do projeto de arquitetura, apresentar, no âmbito do n.º 4 do art.º 20.º do RJUE, os projetos das especialidades técnicas necessárias e aplicáveis, de acordo com a Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e demais legislações para o efeito.

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.

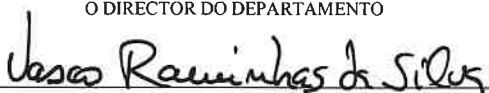
O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

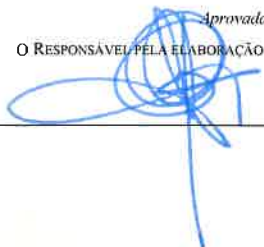


O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 10 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

