

B/32



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº **B/2024** PROPOSTA Nº **28/2024/DURB/GAPRU**  
Realizada em **07/02/2024** DELIBERAÇÃO Nº **83/2024**

**Assunto:** Processo N.º 340/21 **Titular do Processo:** CONDADO MATINAL LDA  
**Requerimento N.º:** 5845/21  
**Requerente:** CONDADO MATINAL LDA  
**Local:** AVENIDA JOSE MOURINHO, TRAVESSA DAS FABRICAS, RUA AMALIA RODRIGUES, E TRAVESSA DO SADO  
**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 Demolição e Construção de edifício destinado a habitação coletiva e comércio/serviços**

Nos termos do disposto da alínea h), 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 obras de demolição e construção de edifício destinado a habitação coletiva, em blocos, com estacionamento e piscina, e ainda comércio/serviços**, localizado na Avenida José Mourinho, Travessa das fábricas, Rua Amália Rodrigues e Travessa do Sado, encontrando-se em Área de Reabilitação Urbana.

Trata-se de um pedido de licenciamento que recairá sobre quatro prédios urbanos, inscritos sob os artigos n.º 4788, 6367, 4782/4784 e ainda 6464, da União de Freguesias de Setúbal, com as áreas respetivamente de 415,00m<sup>2</sup>, 603,00m<sup>2</sup>, 2808,00m<sup>2</sup> e 116,00m<sup>2</sup>.

Os proprietários dos mesmos, conforme documentação apresentada, são:

- a) Art.º 4788 – Condado Matinal, Lda.;
- b) Art.º 6367 – Condado Matinal, Lda.;
- c) Art.º 4782/4784 - Condado Matinal, Lda.;
- d) Art.º 6464 – J.V.R. – Construções, Lda.;

Verifica-se que, de acordo com o levantamento topográfico (4.171,62m<sup>2</sup>) e áreas registadas na conservatória (3.942,00m<sup>2</sup>), a diferença destas áreas dos quatro prédios urbanos, é de 229,62m<sup>2</sup>, sendo inferior aos 10% permitidos para harmonização das áreas dos prédios na conservatória do registo predial, pelo que nada obsta.

A nova implantação proposta, encontra-se em conformidade com o polígono de implantação da proposta de ocupação desenvolvida para a SUOPG 19.3 – Frente Ribeirinha Poente, com uma área de 3.889,90m<sup>2</sup>.

Tendo em conta que a operação urbanística recai sobre os quatro prédios urbanos, deverá ser promovida a reunião dos mesmos.

De acordo com a memória descritiva e projeto, trata-se de um pedido construção de um edifício destinado a habitação plurifamiliar em quatro blocos, com estacionamento em cave e piscina, e a comércio/serviços no piso 0, definido pelos seguintes parâmetros:

- 5 pisos acima do solo, com uma cêrcea de 16,00m;
- 1 piso em cave, com uma área de 3.889,90m<sup>2</sup>;
- Área de implantação de 3.889,90m<sup>2</sup>;
- Área de impermeabilização de 100%;
- Área de construção destinada a habitação de 12.408,62m<sup>2</sup>;
- Área de construção destinada a comércio/serviços de 2.987,99m<sup>2</sup>;
- Área de construção destinada a estacionamento de 6.272,64m<sup>2</sup>;
- Área total de construção de 21.669,25m<sup>2</sup>;
- 75 fogos, nas seguintes tipologias:
  - T1 – 21 fogos;
  - T2 – 27 fogos;
  - T3 – 17 fogos;
  - T4 – 7 fogos;
  - T5 – 3 fogos;
- 8 unidades, destinadas a comércio/serviços;
- 182 lugares de estacionamento, sendo 1 para veículos pesados;
- Piscina com uma área de 104,00m<sup>2</sup>.

O prédio encontra-se integrado no Plano de Pormenor da Zona Ribeirinha Sul, encontrando-se as parcelas em questão como “Edificado existente”, pelo que conforme regulamento do respetivo plano,



designadamente no seu art.º 15, nas áreas identificadas como edificado existente aplica-se o disposto no Plano Diretor Municipal (adiante designado PDM).

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Áreas Consolidadas - Malhas Urbanas Habitacionais. Do ponto de vista regulamentar é-lhe aplicável o disposto no art.º 65º ao 72 do regulamento do PDM.

Conforme previsto nos art.º 13º e 13ºA do RJUE, foi promovida consulta externa no Portal SIRJUE à CCDRLVT, Direção Geral Faróis e 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 requisitante, 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.”*

- CCDRLVT – parecer favorável condicionado, nos seguintes termos: *“Ao cumprimento das recomendações constantes do documento apresentado com o título “Prospecção Geológico-Geotécnica”, especificamente as que constam do capítulo 8.”*
- Direção Geral Faróis – parecer favorável;

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 (DENG 002/2024 LP);
- SMS – Resíduos Urbanos – parecer não emitido;
- DIPU – é informado o seguinte: *“Face ao exposto, considera-se que a proposta apresentada dá genericamente cumprimento às disposições legais e regulamentares em vigor,*



*designadamente PDM e REUMS. A implantação proposta está de acordo com proposta de ocupação desenvolvida para a SUOPG 19.3 – Frente Ribeirinha Poente.*

*No que se refere à proposta de requalificação dos arruamentos na envolvente, nomeadamente no que se refere à Travessa do Sado e Travessa das Fábricas, considera-se deverá abolir-se o estacionamento e restringir a circulação automóvel apenas ao acesso ao parque de estacionamento interior, bem como a operações de emergência com caráter ocasional, pretendendo-se que os referidos arruamentos possuam um caráter multifuncional para usufruto do peão.”*

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.

Verifica-se que, quanto ao cumprimento do índice de impermeabilização, ao abrigo do n.º 3 do art.º 6 do REUMS, ficará a emissão do alvará de licença de construção condicionada, à apresentação em fase de especialidades, de solução de implementação de sistemas compensatórios que promovam a infiltração/retenção das águas pluviais, face ao não cumprimento dos índices de impermeabilização.

A proposta implica uma área de construção acima do solo de 15.396,61m<sup>2</sup>, sendo 12.408,62m<sup>2</sup> para habitação, introduzindo 75 fogos e 2.987,99m<sup>2</sup> para comércio/serviços, pelo que face ao disposto no art.º 22º e 23º do REUMS, trata-se de uma operação urbanística de impacte relevante e com impacte semelhante a uma operação de 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 total de cedência de 6.743,98m<sup>2</sup>, correspondente ao seguinte somatório:

- Uso Habitação – 3750,00m<sup>2</sup> para equipamentos (50m<sup>2</sup> x 75 fogos) e 1500,00m<sup>2</sup> (20m<sup>2</sup> x 75 fogos), destinados a espaços verdes.
- Uso Comércio/Serviços – 746,99m<sup>2</sup> para equipamentos (25m<sup>2</sup> x 2.987,99m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> a.b.c.) e 746,99m<sup>2</sup> (25m<sup>2</sup> x 2.987,99m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> 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  $(6744,00\text{m}^2 \times 107,59\text{€/m}^2) = 725.586,96\text{€}$  (setecentos e vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e seis euros e noventa e seis cêntimos).

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

TRIU total existente =  $(48,41\text{€} \times 203,72\text{m}^2) + (65,36\text{€} \times 183,72\text{m}^2) + (38,73\text{€} \times 2490,00\text{m}^2) = 118.307,72\text{€}$  (cento e dezoito mil trezentos e sete euros e setenta e dois cêntimos).

TRIU Total proposta =  $(48,41\text{€} \times 12.408,62\text{m}^2) + (65,36\text{€} \times 2.987,99\text{m}^2) = 795.996,32\text{€}$  (setecentos e noventa e cinco mil novecentos e noventa e seis euros e trinta e dois cêntimos).

De acordo o n.º 8 do art.º 48 do 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:

TRIU =  $677.688,60\text{€}$  (seiscentos e setenta e sete mil seiscentos e oitenta e oito euros e sessenta cêntimos).

Relativamente à piscina é ainda devido o pagamento da taxa prevista na seção II do capítulo II, do ponto 2.2.5.5. no regulamento acima referido, no valor de  $10,70\text{€} \times 145,60\text{m}^3 = 1.557,92\text{€}$  (mil quinhentos e cinquenta e sete euros e noventa e dois 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 arquitetura, nomeadamente:**

- Às condições estabelecidas pela **CCDRLVT e E-Redes - AALisboa;**
- Às condições que vierem a ser estabelecidas pelos **SMS – Resíduos Urbanos;**
- Ao cumprimento das condições estabelecidas pelos **SMS – Rede de Abastecimento Água;**
- Ao cumprimento das condições estabelecidas pela **DIPU**, quanto à proposta de requalificação dos arruamentos na envolvente, nomeadamente no que se refere à Travessa do Sado e Travessa das Fábricas, bem como, ao acerto e identificação da área de implantação prevista para cedências e desafetação do domínio público;



- Ao pagamento da TRIU - Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, cujo montante se estima em **677.688,60€** (seiscentos e setenta e sete mil seiscentos e oitenta e oito euros e sessenta cêntimos);
- Ao pagamento da taxa prevista na seção II do capítulo II, do ponto 2.2.5.5. no regulamento acima referido, no valor estimado de **1.557,92€** (mil quinhentos e cinquenta e sete euros e noventa e dois cêntimos);
- Ao pagamento da taxa de compensação por não cedência de Equipamentos e Espaços Verdes, no valor que se estima em **725.586,96€** (setecentos e vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e seis euros e noventa e seis cêntimos);
- À apresentação em fase de especialidades, de solução de implementação de sistemas compensatórios que promovam a infiltração/retenção das águas pluviais, face ao não cumprimento dos índices de impermeabilização;
- À apresentação de certidão de teor do registo predial atualizada, quanto à reunião dos prédios;


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

