

B. 121)  
PROP.  
DURB  
DIGU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 04/2022  
Realizada em 02/02/2022

**PROPOSTA**

Nº 86A /2021/DURB/DIGU  
DELIBERAÇÃO Nº 315/2022

**Assunto: Processo N.º9/21 Titular do Processo: RODRIGUES E FIALHO, LDA**  
**Requerimento N.º :297/21**  
**Requerente: RODRIGUES E FIALHO, LDA**  
**Local: GAMITAS CAMINHO DA GAMITA**  
**Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETUBAL**

**O Técnico: PAULA MARIA GUERREIRO SOARES FIGUEIRA PASCOA**

**Data: 17/1/2022**

**PROPOSTA DE: Aprovação de Projeto de Arquitetura – Obras de construção de edifícios destinados Habitação, Comércio e Serviços bem como áreas exteriores de usufruto comum, designadamente: piscina lago e parque infantil.**

A presente pretensão insere-se em área não abrangida por operação de loteamento, encontrando-se assim sujeita ao regime de Licença Administrativa, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do art.º 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redação em vigor.

Trata-se do Prédio rústico que constitui o Art.º 1 da Secção 2ª lote da União de Freguesias de Setúbal com a área de 226.392,00m².

Importa referir que para a parcela em apreço foi emitido um pedido de informação prévia (n.º 2973/18), cujo teor favorável, obteve despacho superior em 09.03.2021.

A Licença de obras de edificação agora apresentada, respeita os limites constantes na Informação Prévia acima referida.

A proposta, designada por “Eco Gamitas”, apresenta-se em regime de fracionamento em propriedade horizontal.

Este regime congrega dois direitos reais distintos: um de propriedade singular no que respeita às frações autónomas e outro de compropriedade, cujo objeto é constituído pelas partes comuns.

A presente proposta, prevê a construção de 28 frações de habitação em tipologia de moradia unifamiliar isolada e 2 frações com o uso de comércio e serviços. O conjunto habitacional é constituído por edifícios unifamiliares isolados, integrados em quatro zonas: Zona A a Zona D, nomeadamente:

- Na Zona A, é proposta a construção de 8 fogos de habitação isolada com 1 piso, garagem e piscina privativa em torno de um lago e percursos pedonais;
- Na zona B, é proposta a construção de 6 fogos de habitação isolada com 2 pisos, cave para estacionamento e piscina privada;
- Na zona C, é proposta a construção de 4 fogos de habitação em banda com 2 pisos e garagem, e uma área de comércio e serviços subdividida em 2 frações;
- Na zona D, é proposta a construção de 10 fogos de habitação em banda com 2 pisos,

Em comum, são identificados: o solo, entradas e corredores de uso ou passagem comum, as instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes sendo também referidas, como comuns: o parque infantil, a zona do lago, a estação elevatória, o espaço verde privado bem como as vias 1, 2, 3, 4, entende-se assim que a proposta cumpre os requisitos legais do regime jurídico de Propriedade Horizontal.

Em termos genéricos a proposta contempla as seguintes características:

- Área bruta de construção total (STP): **8.435,14m<sup>2</sup>** (8.058,90 Hab. + 376.24 Com.)
- Número de frações: **32**
- Uso: **Habitação + Comércio e Serviços**
- Cércea máxima: **6,50m**
- Estacionamento: **90 Lugares + 33 Lug. públicos**
- Áreas de cedência propostas: **13.961,81m<sup>2</sup>** (Esp. verde ut. coletiva e equipamentos)  
**8092,51m<sup>2</sup>** (Arruamentos e passeios)

A propriedade é atravessada pelo “Caminho da Gamita”, referindo o requerente que pretende regularizar o seu traçado e ceder ao domínio público.

Esta área não tem infraestruturas de abastecimento de água, nem esgotos, possuindo apenas eletricidade e telecomunicações. As infraestruturas de águas, esgotos eletricidade e telecomunicações serão ligadas a rede publica sendo alvo de contrato de obras de urbanização.

Relativamente ao ordenamento do PDM – Plano Diretor Municipal, a proposta de edificação está localizada em área classificada como Espaço Urbanizável em Áreas Habitacionais – H1 (Baixa Densidade) e cumulativamente Área Urbanizável Não Programada, verificando-se o cumprimento da mesma, face aos parâmetros de edificabilidade previstos, já considerados no âmbito do pedido de informação prévia antecedente.

Face á existência de servidões /restrições e utilidade pública na parcela, foram consultadas no âmbito do PIP as entidades externas competentes, cujos pareceres favoráveis condicionados se mantêm válidos, dispensando assim novo procedimento.

As áreas de cedência para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva respeitam a localização indicada pela Divisão de Planeamento Urbanístico, no âmbito do parecer prestado no âmbito do PIP.

Considera-se a pretensão, uma **operação urbanística com impacte semelhante a uma operação de loteamento** pelo que de acordo com o artigo 24º do mesmo regulamento, fica sujeita às consultas prévias das entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas. Nesse sentido, uma vez que a proposta de ocupação em análise não difere substancialmente do projeto do PIP, consideraram-se também válidos os pareceres então emitidos pelas as Águas do Sado e EDP.

Por se tratar de operação urbanística com impacte relevante, de acordo com o disposto no artigo 30º do REUMS e artigo 129º do PDM, está sujeita a **cedência de áreas para domínio municipal** entre as quais **espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, destinados a infraestruturas urbanísticas**. Da análise efetuada verifica-se que a proposta contempla valores que ultrapassam o rácio definido no Art.º 129 do PDM.

O projeto de arquitetura agora apresentado, respeita os limites constantes da informação técnica favorável, emitida no âmbito do PIP 2973/18, pelo que reúne condições para aprovação, ficando a emissão do título de construção condicionado á realização de contrato de obras de urbanização.

No que diz respeito à TRIU - Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, aplica-se a taxa correspondente ao respetivo uso descrito no RTORMS - Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal com os valores:

Habitação €45,00/m<sup>2</sup> de área de construção (de acordo com a tabela taxas em vigor)

$$\text{TRIU hab.} = 8.058,90 \times 45 = 362.650,50\text{€}$$

Comércio/Serviços €60,75/m<sup>2</sup> de área de construção (de acordo com a tabela taxas em vigor)

$$\text{TRIU com.} = 376,24 \times 60,75 = 22.856,58\text{€}$$

Piscinas €9,95/m<sup>3</sup>(de acordo com a tabela taxas em vigor)

$$\text{TAXA PISCINA} = (434,80 + 289,02) \times 9,95 = 7.202,00\text{€}$$

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 do projeto de arquitetura.

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 DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Vasco Ramalhas de Silva

O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por:      Votos Contra;      Abstenções; 11 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



Mod.CMS.06