



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 19/2023 PROPOSTA Nº 235 /2023/DURB/DIGU  
Realizada em 09/08/2023 DELIBERAÇÃO Nº 893/20

**Assunto:** Processo N.º 30/22 **Titular do Processo:** GOLDPCM INVESTIMENTOS  
IMOBILIARIOS UNIPessoal LDA  
**Requerimento N.º:** 6261/22  
**Requerente:** GOLDPCM INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS UNIPessoal LDA  
**Local:** QUINTA DO MEIO  
**Freguesia:** SADO

**O Técnico:** RUI FILIPE MESTRE MONTEIRO

**Data:** 2023/07/24

**PROPOSTA DE:** Aprovação de PIP para Operação de Loteamento.


Respeita a presente pretensão ao pedido de informação prévia nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do DL 555/99 de 16/12, na redacção em vigor, sobre a viabilidade de operação de loteamento do prédio sito em Quinta do Meio, Praias do Sado, freguesia do Sado

Trata-se de um prédio misto com área total de 20.904,00m<sup>2</sup>, registado na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 8162, estando a parte rústica inscrita sob o art.º 56 secção M e a parte urbana sobre os art.ºs 877 a 882 da freguesia do Sado. Ao prédio já foi desanexada a área de 2.216m<sup>2</sup> afecta ao Centro Paroquial.

Através das provas directas disponíveis no Geoportal, voo de 1956, verifica-se a existência dos edifícios afectos ao lote 18.

A proposta de ocupação refere-se à constituição de 18 lotes, distribuídos da seguinte forma:

- Os lotes numerados do 1 ao 7 destinam-se a moradias bifamiliares em banda, de 2 pisos mais 1 piso em cave para estacionamento;
- Os lotes numerados do 8 ao 17 destinam-se a habitação colectiva, com 80 fogos previstos, distribuídos por 4 pisos mais cave para estacionamento.
- O lote 18 é constituído por 6 fogos existentes, a manter.
- É proposta a criação de 94 fogos que acrescidos dos 6 fogos existentes, a manter, totalizam 100 fogos.

- 
- É proposta uma STP máxima para habitação de 10.452,45m<sup>2</sup> e 148 lugares de estacionamento e 5.250m<sup>2</sup> para estacionamento em cave.
  - Áreas dos lotes:
    - Lotes 1 a 7 – 276,83m<sup>2</sup>, por lote;
    - Lote 8 a 17 – 437,50m<sup>2</sup>, por lote;
    - Lote 18 – 381,92m<sup>2</sup>;
    - TOTAL – 6.694,73m<sup>2</sup>.
  - São propostos 148 lugares de estacionamento.
  - São propostos 3.296,25m<sup>2</sup> de área de cedências para via pública (passeios e estacionamentos), 4.792,67m<sup>2</sup> de área de cedências para Equipamento Colectivo e 1.891,84m<sup>2</sup> de área de cedências para Espaços Verdes de Utilização Colectiva.

Em termos de ordenamento, ao abrigo do PDM 1994 em vigor, o prédio insere-se em área classificada como Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2), aplicando-se os art.ºs 97.º, 98.º, 116.º e 117.º desse diploma.

Foram efectuadas consultas às entidades externas, realizadas nos termos do disposto no art.º 13.ª-A do DL 555/99 de 16/12, na sua redacção em vigor, tendo a pretensão obtido decisão FAVORÁVEL da CCDR-LVT, condicionada ao parecer da CCDR-LVT n.º S16291-202211-P-00341-DSOT/DOT de 22/11/2022.

Foram realizadas consultas aos serviços internos, cujos pareceres, de teor favorável condicionado, se encontram anexos ao processo.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada dá cumprimento ao previsto no PDM de 1994 em vigor, ao REUMS, ao RJUE, às normas das Acessibilidades e demais legislação aplicável em vigor.

A operação urbanística em causa fica sujeita ao pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU) em sede de licenciamento, nos termos do disposto no art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, estimando-se o seguinte valor:

Isenção de aplicação de taxa:

Edifícios afectos ao Lote 18 isentos de licença de utilização, por se localizarem fora do perímetro urbano à data da construção, comprovado por foto aérea, voo de 1956, com área total de 222,54m<sup>2</sup>.

Uso Habitação:

Área Bruta de Construção = 10.452,45m<sup>2</sup>

Área contabilizável para efeitos de cálculo de TRIU:

10.452,45m<sup>2</sup> - 222,54m<sup>2</sup> = 10.229,91m<sup>2</sup>

**TRIU = 10.229,91m<sup>2</sup> x 46,82€/m<sup>2</sup> = 478.964,40€**

Considerando que os 6 fogos que integram o lote 18 são uma pré-existência, as áreas de cedência devidas pela operação urbanística devem ser calculadas com base nos 94 fogos a construir.

As áreas a ceder ao Município são as seguintes:

**Espaços Verdes de Utilização Colectiva – Classe de Espaços Urbanizáveis de Média Densidade – H2:**

Habitação - 20m<sup>2</sup>/fogo x 94 fogos = 1.880,00m<sup>2</sup>

A área proposta a ceder pelo requerente é de 1.891,84m<sup>2</sup>

**Equipamentos de Utilização Colectiva – Classe de Espaços Urbanizáveis de Média Densidade – H2:**

Habitação - 50m<sup>2</sup>/fogo x 94 fogos = 4.700,00m<sup>2</sup>

A área proposta a ceder pelo requerente é de 4.792,67m<sup>2</sup>, dando cumprimento ao dimensionamento mínimo previsto no PDM em vigor e nada obstando quanto à sua localização, conforme parecer da DIPU de 15/02/2023.

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 redacção em vigor e do n.º 3 do art.º 20º do RJUE, a aprovação do PIP, condicionado aos diversos pareceres internos, consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento n.º 3870/23 de 08/05/2023.

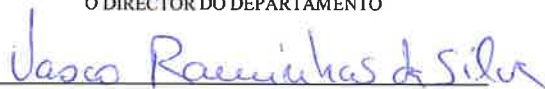
O procedimento de controlo prévio a que ficará sujeita a operação urbanística é o Licenciamento, a realizar nos termos do n.º 2 do art.º 4.º do RJUE, uma vez que o parecer da DIPU de 20/03/2023 refere a necessidade de se celebrar um contrato de obras de urbanização entre o promotor e a Câmara Municipal, para obras de reperfilamento/beneficiação dos arruamentos envolventes (Rua Principal de Praias do Sado, Rua Ferreira de Castro e Rua Henrique Galvão).

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redacção em vigor.

O TÉCNICO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



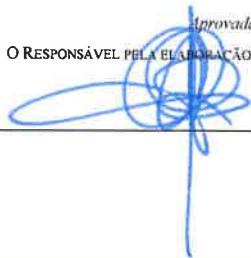
APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra;

\_\_\_\_\_ Abstenções;

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

