

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	1
3. DEFINIÇÕES E CONCEITOS URBANÍSTICOS	2
4. OBJETIVOS E PRINCIPIOS DE INTERVENÇÃO	3
5. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANO	3
6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	5
6.1 Delimitação Territorial	5
6.2 Estrutura Edificada	6
6.3 Sistema Viário e Acessibilidades	7
6.4 Condições Fisiográficas	8
6.5 Uso e Ocupação do Solo.....	8
6.6 Condicionamentos Urbanísticos	8
6.7 Altura das fachadas existentes.....	10
7. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	11
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
9. Anexos.....	14
ANEXO I – Estudo de definição da altura das fachadas - Proposta	14
ANEXO II - Estudo de definição da altura das fachadas - Caracterização	14

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a memória descritiva e termos de referência do Estudo de definição da altura das fachadas para a frente sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, elaborado no âmbito do enquadramento previsto no Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS) em vigor.

Este estudo surge da necessidade de estabelecer um quadro orientador para a evolução urbanística de uma área particularmente sensível do ponto de vista morfológico e funcional, caracterizada pela sua posição de charneira entre o centro histórico consolidado e as zonas de expansão urbana mais recente. A coexistência de diferentes tipologias edificadas, resultantes de processos de ocupação distintos ao longo do tempo, originou um tecido urbano marcado por descontinuidades volumétricas e por alguma desarticulação formal que criou ruturas abruptas de escala.

Neste contexto, o estudo assume como principal finalidade a definição de parâmetros urbanísticos que promovam a harmonização da imagem urbana, nomeadamente através da regulação das alturas das fachadas e da sua fixação à escala do espaço público. Pretende-se, assim, estabelecer um modelo de organização do edificado que assegure a continuidade morfológica, a coerência volumétrica e a integração equilibrada entre diferentes partes da cidade.

Simultaneamente, o presente documento visa contribuir para a qualificação do espaço urbano, reforçando a sua legibilidade, funcionalidade e capacidade de integração no sistema urbano global de Setúbal, promovendo uma evolução sustentada e compatível com os valores patrimoniais, históricos e urbanísticos existentes.

Deste modo, a proposta apresentada constitui um instrumento técnico de suporte à tomada de decisão no âmbito das operações urbanísticas futuras, enquadrando e orientando a transformação do território de forma articulada, equilibrada e sustentável e dando cumprimento ao disposto no Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS).

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente estudo é desenvolvido ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 118.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal atualmente em vigor, constituindo um elemento técnico complementar de suporte à definição das regras de ocupação e transformação do solo urbano na área em análise, no que diz especial respeito às questões volumétricas. Visa estabelecer valores máximos, em função da escala, conflitos urbanísticos e alturas existentes, contribuindo para uma correta inserção urbana, parâmetro esse discricionário a apreciar pela Câmara Municipal, previsto

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

no artigo 20º do atual Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor.

O presente estudo tem como finalidade apoiar a tomada de decisão em matéria de gestão urbanística, especificamente no que respeita à definição das alturas máximas de fachada nesta frente urbana, contribuindo para a densificação do conhecimento técnico e para a melhoria da qualidade das decisões em futuras operações urbanísticas de construção, alteração e/ou ampliação.

3. DEFINIÇÕES E CONCEITOS URBANÍSTICOS

Para efeitos do presente instrumento, adotam-se as definições constantes da legislação urbanística aplicável (PDMS e Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro), complementadas pelas seguintes:

Alçado - Um alçado é uma representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projeção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direção selecionada.

Alinhamento - O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.

Altura da edificação - A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Altura da fachada - A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Cota de soleira — A cota de soleira é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

Edificação — A edificação é a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

Fachada- Fachada é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si.

Número de pisos — Número de pavimentos sobrepostos acima do solo, excluindo caves e sótãos sem frentes livres.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

Operações urbanísticas — As operações urbanísticas são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Piso (de um edifício) — O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

4. OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO

O presente estudo assume-se como um instrumento orientador da qualificação urbana da frente sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, visando estabelecer um quadro coerente de transformação do território, em articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

Neste contexto, pretende-se definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis, tendo em conta a altura máxima de fachada admissível, garantindo a adequada relação entre o edificado e o espaço público envolvente.

A intervenção proposta assenta no princípio da continuidade morfológica e da coerência volumétrica, procurando ultrapassar as dissonâncias atualmente existentes, resultantes dos processos de ocupação urbana ao longo das últimas décadas. Assim, propõe-se um modelo de organização do edificado que promova uma transição gradual e equilibrada entre as zonas de maior volumetria, localizadas ao longo dos principais eixos viários, e o tecido urbano consolidado do centro histórico, caracterizado por uma escala mais reduzida.

Simultaneamente, o estudo visa reforçar o papel desta área enquanto zona de charneira urbana, assegurando a articulação funcional e formal entre diferentes tecidos urbanos, contribuindo para a sua integração plena na estrutura da cidade. Pretende-se, deste modo, consolidar um tecido urbano contínuo, funcional e qualificado, capaz de responder às exigências contemporâneas de habitabilidade, mobilidade e vivência do espaço público.

5. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANO

A área objeto do presente estudo insere-se num território cuja formação resulta de um processo evolutivo complexo, marcado por diferentes fases de crescimento urbano que deixaram marcas distintas na sua estrutura morfológica.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

Num primeiro momento, destaca-se a presença da muralha seiscentista, que delimitava o núcleo urbano primitivo da cidade de Setúbal, estabelecendo uma clara distinção entre o espaço intramuros e as áreas periféricas. Esta estrutura defensiva constituiu durante séculos um elemento condicionador do crescimento urbano.

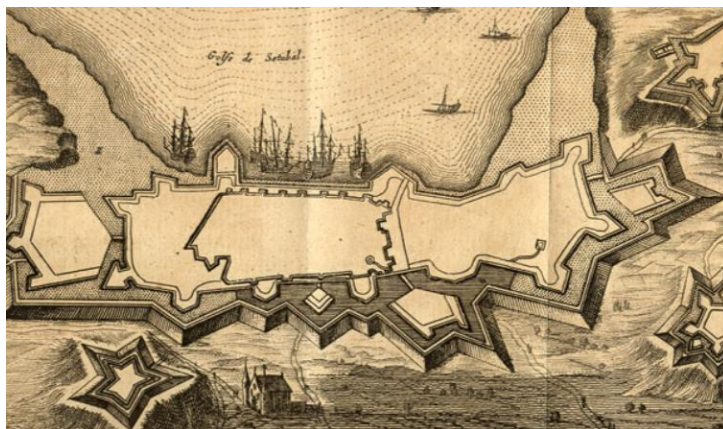


Figura 1 - Fortificação Seiscentista de Setúbal

Fonte: Arquivo Municipal

Posteriormente, já no início do século XX, verificou-se uma fase de expansão para além dos limites da antiga muralha, caracterizada pela construção de habitações de matriz burguesa, associadas a uma nova lógica de ocupação do território. Estas edificações introduziram novas tipologias arquitetónicas e contribuíram para a redefinição da imagem urbana da cidade.



Figura 2 - Praça Almirante Reis - Largo dos Combatentes – 1944

Fonte: Arquivo Municipal

Um momento determinante na consolidação desta área corresponde à implementação do Plano Geral de Urbanização da Cidade de Setúbal da responsabilidade do arquiteto urbanista João de Aguiar, que estruturou o crescimento urbano de Setúbal, definindo novos eixos viários e orientando

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

a expansão da cidade para zonas anteriormente pouco urbanizadas. A abertura da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra insere-se neste contexto, assumindo-se como um eixo estruturante na organização do território.

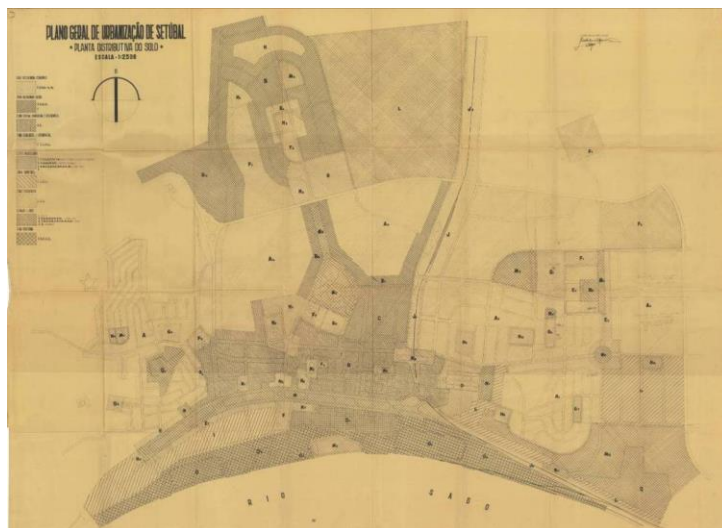


Figura 3 - Planta Distributiva do Solo do Plano Geral de Urbanização da Cidade de Setúbal, 1944

Fonte: Arquivo Municipal

A atual configuração urbana resulta, assim, da sobreposição destas diferentes fases históricas, refletindo-se numa área de transição entre o centro histórico consolidado e as zonas de expansão mais recente, onde coexistem diferentes escalas, linguagens arquitetónicas e modelos de ocupação do solo.

6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

6.1 Delimitação Territorial

A área de estudo insere-se numa malha urbana consolidada que abrange uma superfície aproximada de 2 hectares, correspondendo a um setor urbano estrategicamente localizado na transição entre o centro histórico de Setúbal e as áreas de expansão mais recente. A sua delimitação é definida pela frente edificada a norte da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, pela Avenida 22 de Dezembro a nascente, pela Rua João Eloy do Amaral a sul e pela Rua José Pereira Martins a poente.

Esta localização confere-lhe um papel relevante no sistema urbano, funcionando como elemento de articulação entre diferentes tecidos e como espaço de interface entre áreas com características morfológicas e funcionais distintas.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA



Figura 4 - Delimitação da área de Estudo da frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, representada a vermelho

6.2 Estrutura Edificada

A análise da estrutura edificada evidencia a existência de um tecido urbano heterogéneo, marcado por contrastes volumétricos e tipológicos significativos, resultantes de processos de ocupação diferenciados no tempo.

Na zona sul, correspondente ao limite norte do centro histórico, predominam edificações de pequena escala, geralmente com um a dois pisos, implantadas em parcelas estreitas e alongadas. Estas construções apresentam características arquitetónicas tradicionais, com fachadas alinhadas ao arruamento, coberturas inclinadas em telha cerâmica e elementos construtivos típicos, como beirados salientes e cantarias em pedra. Os vãos são, em regra, de reduzida dimensão, reforçando a escala doméstica deste tecido urbano.

Em contraste, nas frentes urbanas associadas à Avenida dos Combatentes da Grande Guerra e à Rua José Pereira Martins, verifica-se a presença de edificações de maior altura e volumetria, frequentemente com seis a sete pisos, resultantes de dinâmicas de expansão urbana mais recentes, sobretudo nas décadas de 1970 e 1980. Estas construções evidenciam uma maior diversidade tipológica e uma menor coerência formal, traduzindo-se numa imagem urbana fragmentada.

Esta dualidade evidencia a coexistência de duas unidades morfológicas distintas, cuja articulação constitui um dos principais desafios do presente estudo.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frete urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA



Figura 5 - Levantamento fotográfico evidenciando contrastes volumétricos e tipológicos na Av. dos Combatentes da Grande Guerra

Fonte: Fotografias recolhidas no local em 2026

6.3 Sistema Viário e Acessibilidades

A área de intervenção é servida por uma rede viária estruturada segundo diferentes níveis hierárquicos, desempenhando funções distintas no sistema urbano da cidade.

A Rua José Pereira Martins assume-se como um eixo estruturante de ligação no sentido norte-sul, no prolongamento da Avenida General Daniel de Sousa assegurando a conexão entre importantes vias urbanas e suportando um tráfego significativo. A Avenida 22 de Dezembro, localizada a nascente, constitui igualmente uma artéria fundamental, caracterizada por um perfil transversal amplo, que permite a coexistência de circulação automóvel, estacionamento e espaços pedonais qualificados, incluindo arborização.

Por sua vez, a Rua João Eloy do Amaral apresenta um perfil mais reduzido e uma hierarquia inferior, funcionando como via de carácter local. As condições atuais desta via evidenciam fragilidades, nomeadamente carências ao nível do estacionamento, da largura dos passeios e da qualidade do espaço público.



Figura 6 - Levantamento fotográfico dos eixos viários da Rua José Pereira Martins, da Rua João Eloy do Amaral e da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra

Fonte: Fotografias recolhidas no local em 2026

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

6.4 Condições Fisiográficas

Do ponto de vista fisiográfico, o território apresenta-se praticamente plano, registando uma variação altimétrica muito reduzida, inferior a um metro. Esta característica constitui um fator favorável à intervenção urbanística, não impondo limitações significativas à implantação do edificado.

Ainda assim, a ligeira variação de cotas foi considerada na definição das alturas máximas propostas, designadamente através da sua articulação com a cota de soleira das edificações.

6.5 Uso e Ocupação do Solo

A ocupação do solo na área de intervenção é predominantemente habitacional, coexistindo com atividades comerciais e de serviços que contribuem para a dinâmica urbana do local.

Na Rua João Eloy do Amaral, observa-se a presença de comércio tradicional de proximidade, incluindo estabelecimentos de restauração, pequenos serviços e comércio especializado, frequentemente associados a uma forte relação com o espaço público. Nestes casos, é comum a ocupação do piso térreo por atividades comerciais, com acesso independente aos pisos superiores destinados a habitação.

Nas frentes urbanas mais recentes, nomeadamente ao longo da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, verifica-se a presença de unidades terciárias com dimensões variáveis entre os pequenos comércios locais e superfícies de maior dimensão.

Esta diversidade funcional contribui para a vitalidade urbana da área, reforçando o seu papel enquanto espaço ativo e multifuncional no contexto da cidade.

6.6 Condicionalismos Urbanísticos

De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal, e no que respeita às plantas de Ordenamento e sobre a classificação e qualificação do solo, a área de estudo insere-se na categoria de Espaço Central – Centro Histórico. A edificabilidade encontra-se assim condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos artigos 117.º (Regime de Usos – Centro Histórico), 118.º (Edificabilidade – Centro Histórico) e 119.º (Obras de Demolição – Centro Histórico).

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

Contudo, o artigo nº 118º nos nºs 6 e nº7 prevê particularidades para a frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, nas operações urbanísticas a desenvolver, diferentes das constantes no nº 5:

“...5 - A altura máxima da fachada é definida pela moda das alturas das fachadas dos edifícios existentes, incluindo o próprio, localizados no troço do mesmo arruamento, entre duas transversais, até ao máximo de 10 metros.

“6 - Excetuam-se do estabelecido no número anterior, as operações urbanísticas localizadas na cidade de Setúbal, na frente urbana sul da Avenida dos Combatentes, que confinem diretamente com este arruamento, aplicando-se o disposto na alínea b), do n.º 1 do Artigo 120.º.

7 - Sem prejuízo do cumprimento do disposto no número anterior, a edificação na frente urbana nela referida fica ainda sujeita à prévia elaboração e aprovação de estudo de definição da altura de fachadas.”

Na alínea b), do n.º 1 do Artigo 120.º são definidos os parâmetros de altura de fachada a implementar:

“b) Sem prejuízo dos parâmetros definidos no quadro inserido no número 3 adiante, a altura da fachada não pode exceder a altura da fachada do edifício mais alto, que se verificar na frente edificada do mesmo lado do arruamento, em ambos os lados do arruamento, entre duas transversais, ou no quarteirão onde a operação urbanística se insere, optando-se por aquela que permita a melhor integração urbanística.”

Referência apenas que se encontra atualmente em curso a segunda alteração ao PDMS, a qual, no n.º 5 do artigo 118.º do respetivo regulamento, substitui a moda pela média no cálculo das alturas das fachadas. Contudo, tal alteração não produz qualquer efeito sobre o presente estudo.

A área de intervenção, face às restantes plantas de Ordenamento está abrangida pelas seguintes condicionantes:

- Zona de suscetibilidade sísmica muito elevada;
- Zona de suscetibilidade de inundação por tsunami;
- Zona inundável ou ameaçada por cheias/aluviões;
- Área integrada na Estrutura Ecológica Urbana;
- Zonamento acústico classificado como zona mista;
- Área de sensibilidade arqueológica de nível 1;

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

-Zona de programação estratégica, integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (U.O.P.G.) – Cidade de Setúbal, bem como na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (Sub-U.O.P.G.) – Centro da Cidade de Setúbal;

-Zonas ameaçadas por cheias.

Verifica-se ainda que a área de estudo se encontra sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública que vinculam os particulares e as entidades externas que devem emitir parecer favorável em operações urbanísticas que possam interferir com aumentos volumétrico e/ou na altura das fachadas, nomeadamente:

a) A Direção-Geral de Faróis – por se localizar no alinhamento dos Faróis da Doca de Pesca/Azeda (entrada da barra do Porto de Setúbal), qualquer operação urbanística que interfira com aumentos volumétricos no alinhamento do eixo identificado está sujeita a parecer prévio desta entidade, nos termos do n.º 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 589/73, de 7 de novembro.

b) A CCDR-LVT – Unidade de Cultura – por se encontrar abrangido por Zona Geral de Proteção - Muralhas, torres, portas, cortinas e baluartes do Centro Histórico de Setúbal, classificado como Imóvel de Interesse Público, conforme Portaria n.º 636/2012, DR, de 2.ª série, n.º 212, de 2-11-2012, e no Sistema Defensivo de Setúbal, que inclui as fortificações medievais e modernas, em vias de classificação (com Despacho de Abertura), conforme Anúncio n.º 24/2017, DR, 2.ª série, n.º 53, de 15-03-2017, quaisquer operações urbanísticas com consequências em alterações exteriores carecem de parecer favorável.

6.7 Altura das fachadas existentes

No âmbito da elaboração do presente estudo, não foi possível proceder à realização de um levantamento topográfico rigoroso que permitisse determinar, com o grau de precisão desejável, as cotas de soleira e as cotas altimétricas das fachadas existentes na área de intervenção.

Atendendo a esta limitação, optou-se por adotar como referência as alturas efetivamente observadas nos edifícios existentes que integram a frente urbana em análise. Esta opção metodológica permite assegurar uma leitura coerente da estrutura edificada atual e garantir a adequada integração das futuras intervenções no contexto morfológico e volumétrico existente.

Deste modo, as alturas de fachada propostas correspondem às alturas dos edifícios existentes considerados representativos da imagem urbana consolidada da frente sul da Avenida dos

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

Combatentes da Grande Guerra, constituindo uma base de referência adequada para a definição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente estudo.

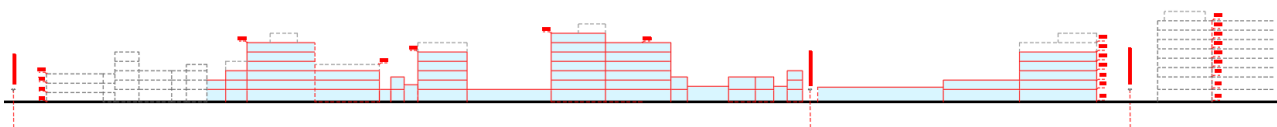


Figura 7 – Frente Urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra existente

7. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O presente estudo estabelece um conjunto de princípios orientadores para intervenções urbanísticas, abrangendo novas construções, ampliações, alterações bem como operações de requalificação e reabilitação dos edifícios existentes. Estes princípios assentam na definição de alturas máximas de fachada, com o objetivo de garantir a coerência formal do conjunto edificado, a adequada integração no tecido urbano existente e a qualificação do espaço público.

A proposta assume um papel estruturador na consolidação de um novo eixo poente–nascente ao longo da frente poente da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, promovendo uma leitura urbana contínua e hierarquizada. Neste sentido, preconiza-se uma redução gradual da altura dos edifícios ao longo da avenida, em direção ao centro histórico, assegurando uma transição volumétrica equilibrada e respeitadora da escala urbana envolvente e que procura integrar também as pré-existências.

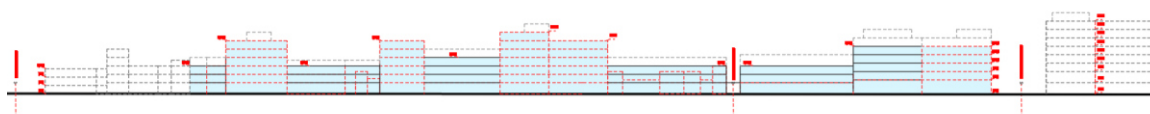


Figura 8 – Proposta para a frente Urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra

No início deste eixo - o primeiro troço entre as duas transversais Rua José Pereira Martins e Travessa das Amoreiras, a altura máxima da fachada é definida pelo primeiro edifício, no cruzamento com a Rua José Pereira Martins, ao qual correspondem cinco pisos elevados à cota de soleira, mais dois pisos recuados. A definição desta frente urbana prossegue com um edifício com as mesmas características em termos de altura de fachada marcando e consolidando este alçado. O remate do primeiro quarteirão é assinalado por um edifício com três pisos, igualmente complementado por um piso recuado, estabelecendo já uma primeira inflexão na altura edificada.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra TERMOS DE REFERÊNCIA

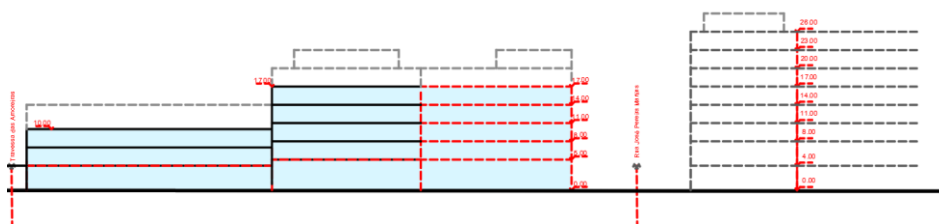


Figura 9 - Frente Urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra; primeiro troço do mesmo arruamento entre as duas transversais a Rua José Pereira Martins e a Travessa das Amoreiras

O quarteirão subsequente, o segundo troço situado entre a Praça Almirante Reis e a Travessa das Amoreiras dá continuidade a esta lógica, mantendo inicialmente a altura de três pisos mais um piso recuado. A proposta procura seguidamente absorver e integrar as alturas de fachada dissonantes existentes neste troço da avenida (dos edifícios com seis e sete pisos), recomendando uma progressão de quatro, até aos três pisos até ao final da avenida. Esta transição volumétrica permite uma articulação harmoniosa com a escala mais contida do tecido urbano adjacente, preservando simultaneamente a identidade arquitetónica característica da Praça Almirante Reis.

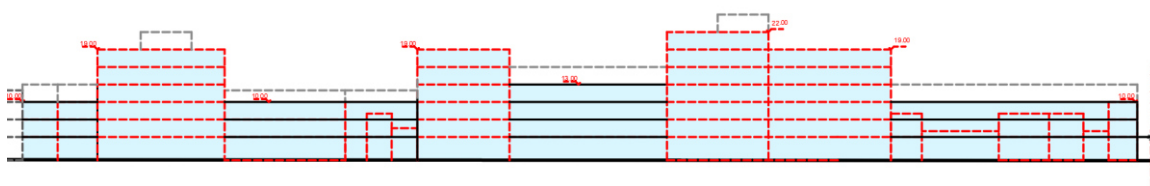


Figura 10 - Frente Urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra; segundo troço do mesmo arruamento entre as duas transversais Praça Almirante Reis e Travessa das Amoreiras

Como anteriormente referido o presente estudo carece de levantamento topográfico rigoroso que defina as cotas de soleira e as cotas altimétricas das fachadas existentes na área de intervenção, pelo que as cotas apresentadas nos perfis são meramente indicativas, correspondendo a alturas genéricas de pisos, não refletindo as cotas de soleira existentes. Para efeitos de estudo, considera-se uma altura de 4,00 m para o piso térreo, destinado a comércio e serviços, e de 3,00 m para os restantes pisos destinados a habitação.

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O documento agora apresentado constitui um instrumento técnico para a orientação da transformação urbanística da frente sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, procurando dar resposta às dissonâncias morfológicas e volumétricas atualmente existentes nesta área de charneira entre duas realidades urbanas heterogéneas.

A análise desenvolvida evidencia a coexistência de tecidos urbanos com características distintas, resultantes de diferentes períodos e lógicas de ocupação, cuja articulação se revela essencial para a construção de uma imagem urbana mais coerente e equilibrada. Neste contexto, são estabelecidos um conjunto de novos parâmetros ao nível das alturas máximas, que permitem enquadrar futuras intervenções de forma consistente com a escala e identidade do lugar e que contribuem para a valorização do espaço público, reforçando a continuidade das frentes edificadas e promovendo uma leitura urbana mais harmoniosa.

Paralelamente, a salvaguarda de edifícios com valor patrimonial, através da preservação das suas fachadas, assegura a manutenção da memória e identidade locais, constituindo um elemento essencial para a qualificação do conjunto urbano. Esta preocupação revela-se particularmente relevante tendo em conta o enquadramento da área em zona de proteção patrimonial e a sua proximidade ao centro histórico.

Importa ainda salientar que a proposta foi desenvolvida em conformidade com o enquadramento legal e regulamentar em vigor, bem como com as diversas servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas, assegurando a viabilidade e exequibilidade das soluções preconizadas. Não obstante, a sua aplicação não dispensa a consulta e obtenção dos pareceres das entidades competentes no âmbito dessas servidões e restrições, designadamente de património, proteção e vistas entre outras que se revelem aplicáveis.

A presente proposta visa dar cumprimento ao disposto no n.º 7 do artigo 118.º do PDMS, procedendo à definição das alturas máximas de fachada aplicáveis à área de intervenção. Nos termos daquele regulamento, a altura da fachada não poderá exceder a altura do edifício mais elevado existente na frente edificada do mesmo lado do arruamento, compreendida entre duas vias transversais.

Em ambos os troços abrangidos pelo estudo, a altura da edificação mais alta não poderá ser ultrapassada por qualquer elemento construído, independentemente da altura máxima de fachada de referência.

Em síntese, o estudo estabelece um quadro orientador sólido e fundamentado, capaz de apoiar a tomada de decisão no âmbito das operações urbanísticas futuras, promovendo uma evolução urbana qualificada desta área enquanto espaço de articulação estratégica na cidade, contribuindo

ESTUDO DE DEFINIÇÃO DA ALTURA DAS FACHADAS

Frente urbana sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra
TERMOS DE REFERÊNCIA

para a melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade do espaço público e da coerência da imagem urbana de Setúbal.

9. Anexos

ANEXO I – Estudo de definição da altura das fachadas - Proposta

ANEXO II - Estudo de definição da altura das fachadas – Caracterização