

BHSS.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 22/2022

PROPOSTA

Nº 793 /2022/DURB/GAPRU

Realizada em 26/10/2022

DELIBERAÇÃO Nº 3691 /2022

Assunto: Processo N.º59/21 Titular do Processo: STAYINBEST GESTAO IMOBILIARIA LDA

Requerimento N.º :10438/21

Requerente: STAYINBEST GESTAO IMOBILIARIA LDA

Local: PRACA GENERAL LUIS DOMINGUES 14 E 17

Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data:21/9/2022

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia sobre viabilidade de reconstrução e alteração de edifício existente e construção de um novo edifício

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), consagrado no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro com a redação em vigor, é apresentado um **pedido de informação prévia sobre a viabilidade de reconstrução e alteração de um edifício existente e construção de um novo edifício**, em parcela de terreno localizado em Área de Reabilitação Urbana.

Trata-se de um prédio urbano, inscrito sob o art.º 10412 da Freguesia de S. Sebastião, com a área de 2.991,70m², sendo a área coberta de 237,50m² e descoberta de 2.754,20m².

De acordo com memória descritiva e projeto de arquitetura, é apresentado um pedido informação prévia, sobre a viabilidade de alteração da edificação existente, implicando ainda a demolição de anexos no logradouro, e construção de um novo edifício, com os seguintes parâmetros:

- Área total terreno (Levantamento Topográfico): 2.991,70m²;
- Área ampliada sobre a implantação: 1.055,00m²;
- Área implantação total final: 1.292,50m²;
- Área construção ampliada: 1.859,30m²;
- Área total construção proposta: 2.709,30m²;
- Índice de Utilização: 0,90;
- Área permeável: 1.312,15m²
- Edifício existente: 3 pisos + aproveitamento cobertura;
- Edifício novo: 2 pisos + aproveitamento cobertura;

- N.º pisos acima do solo: 3;
- N.º pisos abaixo do solo: 1;
- 10 frações destinadas a habitação de tipologia 5 - T3 e 5 - T4 (para o novo edifício);
- 10 frações, sendo 9 para habitação e 1 para comércio/serviços, de tipologia 2 - T0, 2 - T1, 3 - T2, 2 - T3 (para o edifício existente);
- Estacionamento: 28 lugares + 1 (Lei acessibilidades);

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Áreas Consolidadas – Malhas Habitacionais, e como tal, condicionada pelas disposições contidas nos artigos 65º a 80º do respetivo regulamento.

Face às servidões a que o prédio se encontra sujeito e conforme previsto no artigo 13º e 13ª do RJUE, foram promovidas as consultas externas necessárias através do Portal SIRJU, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- Direção Geral do Património Cultural – Parecer desfavorável, fundamentado nos pontos enunciados do seu parecer de arquitetura e arqueologia, com especial destaque para o mencionado sobre a nova banda edificada proposta em plena área do baluarte seiscentista, com fortes implicações em termos de movimentação de terras e de perceção formal sobre o bem em vias de classificação, numa estratégia com um nível de afetação inaceitável do ponto de vista patrimonial.

É ainda referido que qualquer proposta de ampliação, nos termos genericamente expostos no ponto 2.6. do parecer de arquitetura, deverá ser de grande contenção e limitar-se à área “desaterrada” existente a tardoz devendo garantir uma adequada relação com o respetivo edifício.

- E-Redes – Parecer favorável com condições a verificar em sede de licenciamento;
- CCDR LVT – Parecer desfavorável, face ao parecer emitido por parte da DGPC;

Foram ainda colhidos os pareceres internos à estrutura municipal entendidos como necessários e/ou oportunos, nomeadamente no que concerne às questões viárias e de acessos e estacionamento automóvel, e ainda em matéria de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais e de higiene urbana.

Analizada a proposta e em conformidade com o parecer da DGPC, quanto ao novo volume a edificar, carece de revisão, face ao seu enquadramento com o imóvel classificado e afetação do ponto de vista patrimonial.



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 1 do art.º 16º do RJUE, na redação em vigor, o sentido desfavorável ao pedido de informação prévia.

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



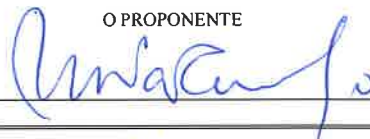
O CHEFE DE DIVISÃO

Rita Liliana Barreiros

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

José Ramalho da Silva

O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

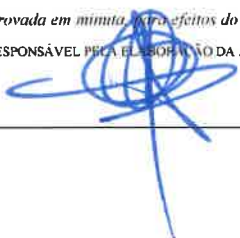
 Abstenções;

11

Votos a Favor;

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no Artº 92º, Nº 4 da Lei Nº 169 99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei Nº 5-A 2002, de 11 de Janeiro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

