

8/27



4757/24.8. 24-10-2024

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº **23/2024** PROPOSTA Nº **212/2024/DURB/GAPRU**
Realizada em **06/11/2024** DELIBERAÇÃO Nº **646/2024**

Assunto: Processo N.º 24/24
CRONER TORRES BASTOS

Titular do Processo: GRACA DE FATIMA RODRIGES

Requerimento N.º: 4757/24

Requerente: GRACA DE FATIMA RODRIGES CRONER TORRES BASTOS

Local: RUA ALMEIDA GARRETT Nº8/10/14/18 E AVENIDA DOS CIPRESTES
Nº3/5/7/8/11 E RUA DR.ANA BROUGHTON GAMITO Nº 1/3

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA
ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: ISABEL MARIA DUARTE ESPADA PRATAS SOUSA DE MACEDO

Data: 2024/10/24

PROPOSTA DE: Informação Prévia Favorável Condicionada sobre viabilidade de realização de obras de reabilitação, ampliação, construção nova e alteração de uso

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 realização de obras de reabilitação/recuperação sobre parte do edifício original, obras de reconstrução (de edificações em ruína ou já inexistentes) e ainda de obras de construção nova ocupando parte do logradouro existente, em prédio localizado em Área de Reabilitação Urbana.

Para esta parcela foi anteriormente formulado pedido de informação prévia idêntico ao atual e submetido pela mesma requerente, o qual tomou o registo PIP 1/21.

A informação favorável prestada foi revalidada por despacho de 28/02/2023, pelo prazo de 1 ano, tendo caducado a 16/03/2024.

A pretensão refere-se ao antigo Mosteiro de São João Baptista de Setúbal - o qual inclui, para além do edifício do próprio mosteiro, uma série de edificações anexas e ainda um logradouro - correspondente ao prédio urbano inscrito sob o artigo 6999º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área total 6 268,00 m² (1 663,50m² de área coberta e 4 604,50m² de logradouro). O prédio em causa encontra-se em propriedade total com unidades suscetíveis de utilização independente (13) e caracteriza-se do seguinte modo: oito (8) unidades afetas a habitação, duas (2) unidades afetas a serviços, uma (1) unidade afeta a comércio e as restantes duas (2) unidades afetas a estacionamento coberto, arrecadações e arrumos.

Todo o conjunto edificado alvo da pretensão encontra-se parcialmente em avançado estado de degradação, bem como devoluto quanto à sua utilização, carecendo de intervenção de reabilitação urgente. Apenas parte da construção conventual, nomeadamente a zona com frente para a Rua Almeida Garret, permanece habitada e em razoável estado de conservação aparente. Pese embora este imóvel não se encontre classificado face à lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, é indiscutível o seu valor patrimonial, seja histórico, arquitetónico ou artístico, nomeadamente no que se refere à Igreja e claustro, razão pela qual se encontra incluído na Planta de ordenamento – Património Cultural da Revisão do PDM de Setúbal.

De acordo com o projeto apresentado, é pretendido um conjunto de intenções, entre as quais a recuperação e reabilitação de todas as estruturas já identificadas como de maior valor patrimonial, como seja todo o conjunto edificado da igreja, capela-mor, coro alto e coro baixo, antigas sacristia e vigararia e edifícios que ladeiam o pátio da portaria (todos com frente para a Rua Almeida Garret) e ainda as arcadas do piso térreo do claustro, ainda existentes. Estas intenções coincidem com os princípios orientadores defendidos pelo Município no que respeitam à salvaguarda do património cultural de referência. A proposta contempla ainda a ampliação da ala nascente do antigo mosteiro (edifícios confinantes com a Estrada dos Ciprestes) e a implantação de novos volumes na zona do logradouro. O conjunto das edificações a construir de novo, a reconstruir e ampliar e a recuperar destinam-se essencialmente ao uso habitacional, mas integram também o uso de terciário nos primeiros pisos da frente para a Estrada dos Ciprestes, e ainda o uso cultural, afeto à Igreja de São João Baptista. De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Áreas Consolidadas – Malhas Habitacionais ou de Terciário, 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 SIRJUE, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- Direção Geral de Faróis – Parecer Favorável;
- E- Redes – Favorável com condições a verificar em sede de elaboração de projeto e execução em obra;
- APA – Considerou esta entidade que “A tipologia de intervenções preconizadas refere-se unicamente a uma reabilitação de edificado, pelo que se entende não existir matéria passível de parecer da APA”.
- CCDR LVT – Parecer favorável condicionado ao cumprimento das exigências das entidades consultadas.

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. Foram, neste sentido, recolhidos os seguintes pareceres:

- Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS) – Favorável com condições a verificar em sede de elaboração de projeto e execução em obra;
- DIPU (no que se refere a questões de natureza viária) – Favorável, com condições a verificar em fase de elaboração de projeto.

Do ponto de vista urbanístico, considerando as características da malha urbana onde o conjunto edificado se insere, bem como a importância histórica e cultural do edifício do Antigo Mosteiro de São João Baptista, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor, na medida em que configura uma ocupação enquadrável no disposto no artigo 71º do respetivo regulamento. Atendendo às características do que se entende como o conjunto homogéneo a considerar, bem como o desenvolvimento urbanístico expectável para este troço de malha urbana, entende-se aceitável a volumetria proposta, ou seja a predominância de 4 pisos nos volumes a reconstruir e o remate do conjunto com o edifício de construção nova com uma volumetria de 5 pisos, permitindo assim uma adequada integração formal com a envolvente direta, e com a cidade.

Assim, propõe-se que se informe favoravelmente da viabilidade da proposta, nas seguintes condições:

- a) A proposta apresentada configura uma ocupação enquadrável no disposto no artigo 71º do Regulamento do PDM em vigor. De acordo com a MDJ, a volumetria e a implantação propostas derivam não só do cumprimento dos preceitos regulamentares aplicáveis, como sejam o disposto no artigo 59º do RGEU – que se encontra verificado nos três arruamentos que limitam a parcela – mas também do entendimento da disposição contida na alínea b) do artigo 71º do Regulamento do PDM em vigor. Ora a este respeito, observa-se que o quarteirão onde se insere o prédio em apreço (limitado pela Estrada dos Ciprestes a nascente, a Rua Almeida Garret a sul, a Travessa do Bonfim a poente e a Rua Ana Broughton Gamito a Norte) tem atualmente edifícios com volumetrias até 4 pisos. Contudo, urbanisticamente, a frente urbana principal e a ter em conta no edifício em causa é a Estrada dos Ciprestes, na qual se destaca o edifício dos serviços municipais, com uma volumetria correspondente a 6 pisos e, no cruzamento com a Praça do Brasil, um conjunto de edifícios com 4 e 6 pisos. Assim, atendendo às características do que se entende como o conjunto homogéneo a considerar, bem como ao desenvolvimento urbanístico expectável para este troço da malha urbana, entende-se aceitável a volumetria proposta, ou seja, a predominância dos 4 pisos nos volumes a reconstruir e o remate do conjunto com o edifício de construção nova com uma volumetria de 5 pisos,

permitindo assim um adequado relacionamento formal com a envolvente direta e com a cidade. Como referência, a cêrcea máxima a adotar, em fase de licenciamento, não poderá exceder a do Edifício dos Ciprestes (Edifício Municipal);

- b) No que concerne à implantação do novo volume a construir, deverá ser salvaguardada uma distância mínima de 10m ao limite do prédio, no sentido de permitir uma maior liberdade naquela que poderá vir a ser a intenção a considerar para a parcela confinante a poente;
- c) Por aplicação do disposto na alínea c) do artigo 71º, o índice de utilização máximo a permitir é de 1.5, pelo que a superfície total de pavimentos (STP) não poderá exceder 9 402,00m² (a proposta contabiliza um total de 9 409,23m² a qual deverá vir a ser corrigida em sede de projeto de arquitetura a licenciar);
- d) O estacionamento automóvel é previsto em dois pisos de cave (4 568,56m²) cuja área, nos termos e para os efeitos do disposto no PDM ainda em vigor não é contabilizável para efeitos de STP. São propostos 121 lugares de estacionamento automóvel (lpa), superando as capitações mínimas previstas nos artigos 117º (habitação) e 118º (comercio retalhista) do regulamento do PDM que se quantificavam em 86 lpa's para habitação e 16 lpa's para a área proposta para uso comercial (num total mínimo a assegurar de 102 lpa's). De salientar que, nos termos do disposto no artigo 11º e 12º do Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) em vigor, em edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal devem ser respeitados os critérios aí previstos;
- e) A intervenção em apreço consubstancia uma operação urbanística com impacto relevante nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 22º do REUMS e ainda uma operação urbanística com impacte semelhante a loteamento nos termos do disposto no artigo 23º do mesmo diploma legal, pelo que são aplicáveis as cedências obrigatórias previstas no artigo 44º do RJUE em vigor. Assim, considerando que a proposta contempla a criação de uma área de construção nova de 5054m², dos quais 543,74m² são afetos ao uso comercial e a restante área a habitação, teríamos uma área de cedência para espaços verdes e para equipamento de utilização coletiva de cerca de 2 294m² (a apurar em detalhe no âmbito do projeto de arquitetura a sujeitar oportunamente a licenciamento), considerando os parâmetros fixados no regulamento do PDM em vigor (artigo 129º). Pela não cedência desta área poderá ser aceite uma compensação de acordo com o previsto no artigo 130º do mesmo regulamento;
- f) Face aos pareceres recolhidos, a operação urbanística em causa constitui comprovadamente uma sobrecarga nas infraestruturas existentes e implicará a realização de trabalhos de reforço e melhoramento nos arruamentos, nas redes de abastecimento de água e de saneamento e eventualmente na rede elétrica, pelo que implicará o compromisso e futura realização de contrato

de obras de urbanização para a realização dos trabalhos necessários conforme previsto no artigo 25º do RJUE;

- g) De acordo com o disposto no artigo 6º do REUMS, o índice máximo de impermeabilização da parcela não deve exceder 70% da área do prédio. A proposta apresentada contempla apenas 1 053,75m² de superfície permeável, o que corresponde a um índice de impermeabilização de 83%. O índice de impermeabilização poderá ser conseguido de forma direta (zonas verdes, pavimentos permeáveis), ou indireta, através da introdução de sistemas compensatórios que promovam a infiltração/retenção das águas pluviais produzidas (trincheiras/poços de infiltração, cisternas para aproveitamento de águas, entre outros), visando compensar a impermeabilização através do aumento do armazenamento e infiltração das águas pluviais no solo, contribuindo assim para uma redução dos caudais de ponta, recarga de aquíferos e minimizando os impactos nas redes de drenagem e recursos hídricos;
- h) No que respeita às questões relacionadas com as redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e de drenagem de águas pluviais deverão ser consideradas as condições expressas no parecer dos Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS);
- i) No que respeita às questões relacionadas com o abastecimento de rede elétrica deverão ser consideradas as condições expressas no parecer emitido pela E-REDES;
- j) No âmbito do procedimento de controle prévio a interpor oportunamente, deverá o respetivo projeto de arquitetura assegurar o cumprimento das regras previstas nos artigos 37º, 38º, 39º e 40º no que respeita à execução do estacionamento e do respetivo acesso viário;
- k) Considerando ainda que a intervenção consiste numa operação de reabilitação realizada em edifício existente, destinada predominantemente ao uso habitacional, deverá o projeto de arquitetura a interpor enquadrar-se no disposto no regime jurídico aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou frações autónomas consagrado no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho, e, nestes termos, assegurar o cumprimento das disposições regulamentares fixadas nas Portarias n.º 301/2019, 302/2019, 303/2019, 304/2019 e 305/2019, todas de 12 de setembro;
- l) A intervenção expressa no presente pedido de informação prévia implica o pagamento de Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanas (TRIU) nos termos do disposto no Regulamento de taxas e outras receitas do Município de Setúbal, incidindo sobre a área de construção a ampliar;
- m) Considerando o valor patrimonial e histórico do conjunto edificado, entende-se ser bastante elevada a sensibilidade arqueológica da parcela, pelo que deverá o pedido de licenciamento ser precedido da realização de trabalhos arqueológicos nos termos do disposto do respetivo regulamento (Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro), a autorizar pela respetiva tutela (Património Cultural, IP);

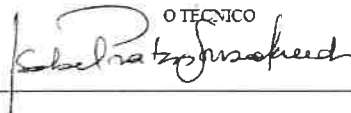


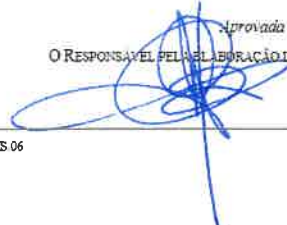
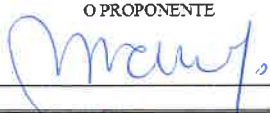

- n) De acordo com apreciação feita pela Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU), foram detetados desvios pontuais entre o levantamento topográfico apresentado e o levantamento topográfico incluído no projeto de prolongamento da Rua Ana Broughton Gamito, pelo que, em sede de licenciamento, deverão os mesmos ser devidamente ajustados e corrigidos nas suas coordenadas, de forma a que sejam coincidentes, podendo originar alteração na quantificação da área de cedência para domínio público resultante;

Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 16º e do n.º 1 do artigo 17º do RJUE, o futuro procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada será o de licenciamento.

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, no sentido de uma resposta favorável ao pedido de informação prévia consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento n.º 4757/24 de 28/05, com as condições constantes desta proposta e de todos os pareceres emitidos pelas entidades externas e serviços internos consultados, os quais deverão ser remetidos à requerente juntamente com a presente deliberação.

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.

<p>O TÉCNICO</p> <p></p> <hr/> <p>O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO</p> <p>Vasco Raminhas da Silva</p> <hr/> <p>APROVADA REJEITADA por :  Votos Contra,  Abstencões, <u>10</u> Votos a Favor.</p> <p>O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA</p> <p></p>	<p>O CHEFE DE DIVISÃO</p> <p>Rita Vilhena Dacosta</p> <hr/> <p>O PROPONENTE</p> <p></p> <hr/> <p>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.</p> <p>O PRESIDENTE DA CÂMARA</p> <p></p>
--	---

Mod.CMS 06