

B)314.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 14/2022
Realizada em 17/08/2022

PROPOSTA

Nº 610 /2022/DURB/GAPRU
DELIBERAÇÃO Nº 2954/2022

Assunto: Processo N.º38/21 **Titular do Processo:** CONSTRUTORA ABRIGO, LDA
Requerimento N.º :8694/21
Requerente: CONSTRUTORA ABRIGO, LDA
Local: RUA BALUARTE DE SANTO AMARO
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL
PEDIDO DE INFORMACAO PREVIA.

O Técnico: PATRICIA BRUNO

Data:02/08/2022

PROPOSTA DE: Informação Prévia favorável condicionada, para demolição e construção destinada a equipamento/ serviços

Ao abrigo do disposto no Art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), foi requerido um Pedido de Informação Prévia para obras de demolição e construção, destinadas a equipamento/ serviços (estrutura residencial para idosos), a levar a efeito em três prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Setúbal.

A pretensão recai sobre os seguintes prédios urbanos, da União de Freguesias de Setúbal:

- Prédio urbano n.º 2649, sito na Rua Baluarte de Santo Amaro, com a área total de 6.506,00m²;
- Prédio urbano n.º 1569, sito na Rua Batalha do Viso n.º 11, com a área total de 49,56m²;
- Prédio urbano n.º 1572, sito na Rua Batalha do Viso n.º 13 e 15, com a área total de 178,00m².

O somatório das áreas dos prédios resulta em 6.733,56m².

De acordo com a proposta apresentada (estudo preliminar de ocupação), a intervenção compreenderá a demolição das construções existentes para construção de 3 edifícios, com 2 e 3 pisos acima da cota de soleira e um dos edifícios, com um piso em cave. No total, a proposta contabiliza uma área bruta de construção de 5.130,28m², área de implantação de 2.521,23m² e área de impermeabilização de 4.329,24m².

Face ao Plano Diretor Municipal de Setúbal em vigor, os prédios urbanos localizam-se em Malhas Urbanas Habitacionais, aplicando-se à pretensão os artigos 65.º a 71.º, 120.º e 124.º do seu

Regulamento, e são abrangidos pela Zona de Proteção do Imóvel de Interesse Público “Muralhas, Torres, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal”, sendo a operação urbanística condicionada ao parecer da Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

Tratando-se de operação urbanística com impacto relevante e impacto semelhante a operação de loteamento, é sujeita às consultas prévias às entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas, com vista a averiguar a capacidade e os níveis de serviço das redes em causa, nos termos do Art.º 24.º do REUMS.

Analisado o estudo apresentado, verificou-se que o mesmo se encontrava genericamente em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis, pelo que foram efetuadas as consultas às entidades externas (DGPC e EDP), bem como às internas (GAGIAS, DIMOT, DIHU), tendo os pareceres sido favoráveis, com os seguintes condicionalismos:

- DGPC- 16.05.2022

Aprovação Condicionada ao desenvolvimento do estudo, nos termos do ponto 2.2 e 2.3, bem como à entrega de projeto de arquitetura paisagista:

- “**2.2.** Dada a relevância deste local no enquadramento e perceção do baluarte, reitera-se o que foi referido no ponto anterior relativamente ao Edifício B que confronta diretamente com a muralha. *«A sua conceção deverá refletir uma integração equilibrada entre a forma/morfologia e expressão arquitetónica global do objeto, assegurando a primazia do bem classificado na sua relação com envolvente urbana consolidada.»* Aspeto que deverá plenamente assegurado na fase posterior do projeto.”

- “**2.3.** Reiteram-se as condicionantes arqueológicas expressas no ponto 3. na informação n.º 0314/DSPA/2020 que refere:

«**3.1.** A execução da proposta terá necessariamente impactes no subsolo numa área significativa, com eventuais riscos sobre o património cultural e arqueológico.

3.2. Tendo em consideração: (I) os elementos apresentados no PIP; (II) a localização do projeto e a sua envolvente arqueológica e patrimonial; (III) o projeto e os impactes de execução do mesmo ao nível do subsolo; (IV) as condicionantes decorrentes dos IGT em vigor; (VI) a servidão administrativa relativa ao património classificado acima referida.

3.3. Propõe-se como medida no âmbito da salvaguarda do património arqueológico e cultural a realização de sondagens arqueológicas de diagnóstico, em quantidade e extensão que permitam a adequada avaliação dos impactes patrimoniais arqueológicos em causa, com vista a determinar o real impacte patrimonial desta intervenção. Em sede de apreciação de Relatório Final destes trabalhos arqueológicos será determinada a eventual necessidade de alteração do projeto e ou da sua aprovação.»”

- CMS/GAGIAS – 06.05.2022 e 29.04.2022

É viável a **“ligação às redes públicas** de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, **mediante reforço das infraestruturas**, nas seguintes condições:”

“Abastecimento de água

Tendo em consideração o estado das condutas existentes no local, quer devido à idade, ao material e ao diâmetro, quer devido às condições de degradação, deve ser prevista a sua substituição e reforço. Assim, deverão prever no projeto a apresentar a substituição das condutas abaixo sublinhados,” [extrato de planta no parecer anexo] “nomeadamente os troços de fibrocimento DN60 e DN80 e os troços de PEAD 90, por PEAD PN10 PE100 DN110, estimando-se uma renovação de cerca de 238 m de conduta, incluindo o reposicionamento dos 4 marcos de incêndio existentes no local”

(...)

“A descarga das redes pluviais dos novos edifícios deverá efetuar-se preferencialmente de forma indireta para o respetivo sistema público, concretamente de forma repartida para a valeta de lancil, através de dispositivo apropriado a instalar no passeio, sempre que tecnicamente viável. A ligação direta à rede pública pluvial existente nas ruas Baluarte de Sto. Amaro e da Brasileira apenas será autorizada em casos fundamentados, sendo sujeita a aprovação da entidade gestora (CMS) em função do volume dos caudais adicionais em projeto”.

- CMS/DIMOT – 15.07.2022

“nada obsta à viabilidade da operação urbanística em análise, **devendo, na fase do licenciamento, “prever-se o reforço/beneficiação das infraestruturas**, no que se refere à rede viária envolvente, com a construção de passeios e colocação de balizadores de estacionamento”.

- CMS/DIHU – 29.04.2022

“Apesar da não apresentação do projeto do sistema de deposição de resíduos urbanos, obrigatório na fase de projeto de construção, nos termos do n.º 1 do Ponto 1, Anexo 1 do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal (RSGRULP), podemos adiantar que, para o número total de 120 camas” (...) “e considerando a equivalência à categoria de “Hospitais e similares” para efeitos de dimensionamento, **obtem-se o valor de produção diária de RU de 2400 l, resultando a necessidade de aquisição por parte do promotor de 3 contentores de 800 l**”, sendo da responsabilidade do promotor a gestão dos resíduos produzidos, nos termos da sub-álnea iii), alínea c) do Art.º 6.º do RSGRULP.

Nos termos do disposto na alínea c) do Art.º 16.º do RSGRULP, “a entidade gestora (Município de Setúbal) poderá realizar a recolha e transporte dos RU, caso se verifique acordo com o produtor e desde que também estejam reunidas as condições previstas no artigo 11.º, do Anexo I, do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, na sua redação atual”.

Refere ainda o mesmo parecer que, “de acordo com os elementos constantes do processo, está previsto um acesso para as instalações pelo topo da Rua da Brasileira, próximo do entroncamento com a Rua Batalha do Viso. Junto a este acesso existe um ponto de recolha (PR) com 2 contentores” (...) “que serve em específico a Rua da Brasileira, não havendo qualquer possibilidade de alterar a sua localização, dadas as características urbanísticas da zona e da rua em apreço, pelo que, no âmbito do licenciamento da presente operação urbanística este aspeto deverá ser salvaguardado”.

Mais se informa que:

- A intervenção em apreço consubstancia uma operação urbanística com impacto relevante nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 22.º do REUMS pelo que são aplicáveis as cedências obrigatórias previstas no artigo 44.º do RJUE. Assim, considerando que a proposta contempla a criação de uma área de construção nova de 3.516,41m², afeta a equipamento privado, e, portanto, equiparada a comércio e serviços (Art.º 29.º do REUMS), teríamos uma área de cedência para espaços verdes e para equipamento de utilização coletiva de cerca de 879,10m² (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 129.º). Pela não cedência desta área poderá ser aceite uma compensação de acordo com o previsto no artigo 130.º do mesmo regulamento;

- A intervenção expressa no presente pedido de informação prévia implica o pagamento de Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanas nos termos do disposto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal, incidindo sobre a área de construção a ampliar. Considerando os elementos que integram o PIP em apreço, e apenas a título meramente indicativo, ter-se-ia uma área de construção ampliada, afeta a equipamento/serviços, de cerca de 3.220,31 m², a qual corresponderia ao pagamento de TRIU no valor de 260.893,65€;

- 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 25.º do RJUE.

Mais se informa que o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística é o de licença administrativa, por força do disposto na alínea d) do n.º 2 do Art.º 4.º do RJUE e deverá ser instruído de acordo com a Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril, e com os pareceres das entidades a consultar, face ao uso específico.

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 Art.º 16.º do RJUE, na redação em vigor, o sentido favorável ao pedido de informação prévia consubstanciado no requerimento 8694/21, com as condições desta proposta.

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 57.º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.



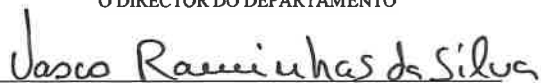
O TÉCNICO



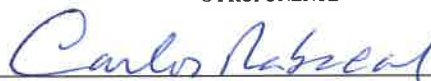
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstenções;

 27 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

