



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 11/2025 PROPOSTA Nº 77/2025/DURB/GAPRU
Realizada em 07/05/2025 DELIBERAÇÃO Nº 308/2025

Assunto: Processo N.º 16/21
GESTAO, S.A

Titular do Processo: GLOBAL-REIL - IMOBILIARIA E

Requerimento N.º: 3608/21

Requerente: GLOBAL-REIL - IMOBILIARIA E GESTAO, S.A

Local: RUA JOSE AUGUSTO COELHO, N 188

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: 2025/04/29

PROPOSTA DE: Informação Prévia Favorável Condicionada sobre viabilidade de realização de obras de demolição, alteração, ampliação e construção nova destinada a habitação

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 demolição, alteração, ampliação e construção nova em prédio localizado em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão refere-se ao prédio urbano inscrito sob os artigos 106º e 9098º da matriz urbana da União de Freguesias de Azeitão, com a área total 7881,60 m² (1 408,70m² de área coberta e 6 472,90m² de logradouro), afeto a habitação e serviços.

O prédio em causa é constituído por um vasto logradouro onde se implantam dois edifícios (constantes do respetivo registo predial), confinantes com a Rua José Augusto Coelho e com a Rua 9 de abril, bem como alguns outros edifícios construídos sem a competente licença municipal. Pelo levantamento fotográfico apresentado, a maioria das edificações aparenta estar em bom estado de conservação.

O projeto apresentado inclui um conjunto de intenções, entre as quais a manutenção e respetiva reabilitação da maioria dos edifícios existentes, com alterações pontuais, bem como a demolição de algumas das estruturas existentes (aparentemente as que não se encontram licenciadas) e a construção de três novos blocos, prevendo uma área total de construção, incluindo áreas em cave, de 10 218,95m², destinada a habitação, com 28 fogos.

Face ao PDM em vigor (publicado em DR n.º19, 2ª série de 28/01/2025), a operação urbanística está localizada em:

- i. Espaços Habitacionais – Centro Histórico, num polígono que compreende a frente confinante com a Rua José Augusto Coelho e com uma profundidade de cerca de 30m. Neste espaço aplicam-se as disposições contidas nos artigos 121º a 123º do regulamento da Revisão do PDM, no que respeita à sua identificação, usos e regime de edificabilidade;
- ii. Espaços Centrais – Centro Histórico, na restante área da parcela, e sobre a qual incide a nova proposta em apreço. Nesta área aplicam-se as disposições contidas nos artigos 115º a 119º do regulamento da Revisão do PDM.

A proposta incide apenas na zona classificada como Espaços Centrais – Centro Histórico. Confrontando a mesma com as disposições acima referidas, constata-se que se encontra assegurado o cumprimento do regime de usos permitido (artigo 116º) face ao uso proposto na reconversão das construções existentes bem como para as novas construções (habitação). No que respeita às questões de edificabilidade, a proposta volumétrica também cumpre genericamente os pressupostos definidos no artigo 118º. O estacionamento automóvel passa a ser regulado pelas disposições constantes da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro, verificando-se o cumprimento das capacitações exigíveis, considerando as tipologias propostas.

Considerando que se trata de 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, aplicam-se agora os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e para equipamentos de utilização coletiva estabelecidos no artigo 157º do regulamento da Revisão do PDM.

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:

- CCDR LVT – Pese embora esta entidade tenha sido inquirida no contexto da existência de uma zona diminuta de RAN identificada no topo NW do prédio, e com o âmbito devidamente enquadrado, o parecer refere-se ao Regime Jurídico da REN e conclui não haver lugar a parecer;
- APA – Não emitiu parecer dentro do prazo. Nos termos do disposto no n.º6 do artigo 13º do RJUE, “considera-se haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada se os respetivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no número anterior” (20 dias);
- CCDR LVT – Concluiu por parecer favorável.

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) – Parecer favorável com condições a verificar em sede de pedido de licenciamento.

Entende-se de referir que, não obstante o parecer favorável acima referido emitido pela CCDR LVT, enquanto entidade coordenadora, foi recebido via correio eletrónico interno ao município, um email remetido pela CCDR LVT, na data de 06/09/2024, no âmbito do qual vem dar conhecimento de um parecer emitido pela APA – ARHTO, o qual não havia sido inserido na plataforma SIRJUE, “por dificuldades técnicas de acesso ao sistema” na data de 04/09/2024, e, portanto, ainda dentro do prazo estabelecido por lei para emissão de parecer.

Nestes termos, considerando que se trata de um pedido de informação prévia, entende-se ser de considerar o teor do parecer emitido pela APA - ARHTO, para efeitos do seu cumprimento numa subsequente operação de controle prévio a interpor para a parcela em questão.

O parecer da APA – ARHTO é desfavorável nos termos nele referidos, os quais, sem prejuízo da sobreposição necessária do projeto à servidão (a qual não dispomos), e após análise cartográfica da servidão em causa, nomeadamente a Zona Ameaçada por Cheias associada à linha de água cartografada existente a poente do limite da parcela (ver imagem abaixo), se conclui afetar apenas uma pequena parte do volume designado no projeto como “BLOCO A”, mais precisamente no seu topo poente, exigindo uma reformulação pontual da sua implantação, uma vez que, conforme consta do parecer, “não são permitidas construções em Zonas Ameaçadas por Cheias que interfiram com a livre circulação de águas e com as condições de escoamento e de espraiamento da cheia.”

Assim, propõe-se a emissão de informação prévia favorável relativa às obras de demolição, alteração, ampliação e construção nova, considerando os elementos apresentados com o requerimento n.º 3990/24 de 22/05, condicionado ao cumprimento do parecer emitido pela APA-ARHTO, e nos seguintes termos:

- a) No âmbito do novo PDM já em vigor na presente data, a parcela alvo de pedido de informação prévia encontra-se classificada como (Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo):
 - i. Espaços Habitacionais – Centro Histórico, num polígono que compreende a frente confinante com a Rua José Augusto Coelho e com uma profundidade de cerca de 30m.

- Neste espaço aplicam-se as disposições contidas nos artigos 121º a 123º do regulamento da Revisão do PDM, no que respeita à sua identificação, usos e regime de edificabilidade;
- ii. Espaços Centrais – Centro Histórico, na restante área da parcela, e sobre a qual incide a nova proposta em apreço. Nesta área aplicam-se as disposições contidas nos artigos 115º a 119º do regulamento da Revisão do PDM.
- b) A proposta incide apenas na zona classificada como Espaços Centrais – Centro Histórico. Confrontando a mesma com as disposições acima referidas, constata-se que se encontra assegurado o cumprimento do regime de usos permitido (artigo 116º) face ao uso proposto na reconversão das construções existentes bem como para as novas construções (habitação);
 - c) No que respeita às questões de edificabilidade, a proposta volumétrica também cumpre genericamente os pressupostos definidos no artigo 118º. Contudo, ainda que a proposta apresentada seja meramente volumétrica, considera-se importante referir que a linguagem formal e estética dos novos edifícios deverá enquadrar-se nas características desta malha urbana histórica, privilegiando as coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica e o recurso a trapeiras para iluminação e ventilação no aproveitamento do vão da cobertura . Qualquer intervenção nesta parcela deverá assegurar o integral cumprimento de todas as disposições estabelecidas no referido artigo 118º do regulamento da Revisão do PDM, nomeadamente nas questões de enquadramento urbano e de pormenor que deverão vir expressas nos alçados do projeto de arquitetura a interpor em momento subsequente (no âmbito da operação urbanística que vier a ser interposta para o local) e que não foram definidas na proposta em apreço;
 - d) Nos termos do disposto no RJUE em vigor, a intervenção em causa virá a estar sujeita ao procedimento de licença, nos termos do disposto na alínea h) do n.º2 do artigo 4º deste diploma legal;
 - e) O estacionamento automóvel - e até à revisão do regulamento da edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) - passa a ser regulado pelas disposições constantes da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro, verificando-se o cumprimento das capitações exigíveis na proposta apresentada, considerando as tipologias referidas na MDJ;
 - f) Ainda no que respeita ao ordenamento do território definido na Revisão do PDM já em vigor, e considerando a Planta de Ordenamento – Património Cultural – Azeitão, verifica-se que a parcela se insere em “Área de sensibilidade arqueológica de nível 2”, regulada nos artigos 28º e 29º do regulamento da Revisão do PDM. De salientar que, conforme estipula o n.º 7 do artigo 28º, “nas áreas de sensibilidade arqueológica de Nível 2 quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo as ações relacionadas com a reabilitação ou

renovação do edificado e a construção de infraestruturas, devem ser sempre alvo de acompanhamento arqueológico presencial, a fim de assegurar a identificação, preservação e registo de valores arqueológicos nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo de, caso se venham a identificar vestígios de relevância patrimonial, sob parecer da entidade administração central competente em razão da matéria, se passe a condicionar à realização de trabalhos arqueológicos”;

- g) 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. Os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e para equipamentos de utilização coletiva encontram-se estabelecidos no artigo 157º do regulamento da Revisão do PDM. Pela não cedência desta área poderá vir a ser aceite uma compensação nas condições e nos termos do previsto no artigo 31º do REUMS;
- h) 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 cumpre este rácio;
- i) Nos termos do disposto no artigo 12º do REUMS, os edificios a constituir em regime de propriedade horizontal devem prever a criação de um espaço destinado à realização das respetivas assembleias de condóminos ou apoio à gestão corrente e manutenção das partes comuns, assegurando os critérios aí expressos no que respeita à sua dimensão. A proposta agora apresentada assegura a existência deste espaço, ainda que com uma área bastante superior ao indicado, pelo que deverá a mesma ser justificada;
- j) Considerando ainda que a intervenção consiste numa operação de reabilitação realizada em edificio 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 edificios 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;
- k) De acordo com o parecer emitido pela DIPU, deverá, em sede de licenciamento, e nos termos do disposto no artigo 33º do RUMS, ser considerada a possibilidade de “adaptação da Rua 9 de Abril à Lei das Acessibilidades, tendo em conta que existem acessos pedonais à edificação proposta, bem como a instalação de passadeira na zona de entroncamento”. Deverá ainda o projeto considerar que “a rampa de acesso ao estacionamento interior deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 40º do REUMS, nomeadamente quanto à largura mínima de 6,00m


quando de via dupla, ao patamar com o comprimento mínimo de 3,00m e inclinação máxima de 2% que permita uma maior visibilidade antes de entrar em espaço público, pavimento antiderrapante e inclinação máxima.”;

- l) Deverá ainda em sede de licenciamento ser assegurado o cumprimento das condições previstas no parecer emitido pelos SMS (Informação Técnica n.º DENG 157/2024 LP), bem como as condições relativas aos resíduos sólidos urbanos que vierem a ser recolhidas;
- m) Ao cumprimento do parecer da E-REDES, a consultar no âmbito do futuro pedido de licenciamento a interpor para a parcela, sobre as condições que vierem a ser definidas no que respeita a esta infraestrutura;
- n) 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 e dependendo do uso afeto, bem como de compensação por não cedência de área para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

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 3990/24 de 22/05, 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>O CHEFE DE DIVISÃO</p> <p>Rita Vilhena Correio</p>
<p>O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO</p> <p>Josco Ramalho de Silva</p>	<p>O PROPONENTE</p> 
<p>APROVADA / REJEITADA por: <u> </u> Votos Contra; <u> </u> Abstencões; <u> 17 </u> Votos a Favor.</p>	
<p>O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA</p> 	<p>O PRESIDENTE DA CAMARA</p> 