



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

PROPOSTA

Nº

51/2025/DURB/GAPRU

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

**Assunto:** Processo N.º 19/23

**Titular do Processo:** JORNADA IDILICA LDA

**Requerimento N.º:** 2407/23

**Requerente:** JORNADA IDILICA LDA

**Local:** AV LUISA TODI 556 E LARGO ANTONIO CORREIA 34 35 E 40 AV LUISA  
TODI 554 E TRAVESSA DO SEIXAL 1

**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:** 2025/02/27

**PROPOSTA DE:** Informação Prévia Favorável Condicionada sobre viabilidade de realização de obras de demolição e consequente construção nova

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 demolição de ruína existente e consequentes obras de construção nova, incluindo a ampliação da área total de construção e do número de pisos, em conjunto de prédios localizado em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão respeita a um conjunto de prédios urbanos, inscritos na matriz predial sob os números 6363º e 1098º da União de Freguesias de Setúbal. Trata-se de um edifício de um piso (artigo 6363º), constituído em propriedade total com unidades suscetíveis de utilização independente (5), das quais uma se encontra afeta a comércio e as restantes a armazéns e atividade industrial, com área total de 413,50m<sup>2</sup> e outro (artigo 1098º), também com um piso e constituído em propriedade total, mas sem unidades suscetíveis de utilização independente, afeto a habitação, com área total de 34,32m<sup>2</sup>. A operação urbanística em causa implicará a reunião dos dois prédios.

O conjunto edificado alvo de intervenção encontra-se atualmente em mau estado de conservação e devoluto quanto à sua utilização, carecendo de intervenção.

O projeto apresentado caracteriza-se por um edifício de habitação multifamiliar com 10 fogos (pisos superiores) nas tipologias de T1 (6) e T3 (4), com área total de habitação de 1168,16m<sup>2</sup>, e, ainda, com três (3) unidades não habitacionais, destinadas a comércio, no piso térreo, com uma área total de

392,35m<sup>2</sup>. São propostos três (3) pisos acima da cota de soleira, e dois (2) pisos em cave para estacionamento automóvel (24 lpa), com acesso pelo largo António Joaquim Correia (fachada NO). O edifício proposto contempla uma cobertura inclinada, revestida a telha cerâmica, com introdução de trapeiras para aproveitamento de sótão. A cércea proposta é de cerca de 9,20m. A linguagem arquitetónica utilizada recorre à imagem, ritmos e proporções típicos da arquitetura tradicional.

Face ao PDM em vigor (publicado em DR n.º19, 2ª série de 28/01/2025), a operação urbanística está localizada em Espaços Centrais – Centro Histórico, com frente para a Avenida Luísa Todi. Os prédios em causa constituem também as parcelas designadas por F01 e F02 do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (adiante designado por PP FNALT), publicado em D.R., 2ª série, de 18 de abril de 2022, através do Aviso n.º 7902/2022. Este instrumento de planeamento prevê para estas parcelas uma atuação de Grau III (“Incómodo”).

De acordo com aquele instrumento de planeamento, as atuações de Grau III, de forma genérica, são aquelas que correspondem a intervenções em edifícios que apresentam elementos e características que perturbam a unidade e coerência formal próprias, ou do conjunto urbano em que estão inseridos, devendo, por isso, ser substituídos por outros, os quais terão de se conformar com os parâmetros urbanísticos e estéticos definidos na Planta de implantação e nas normas do regulamento do PP FNALT. Sem prejuízo, podem ser aproveitados elementos do(s) edifício(s) existente(s), sempre que se entendam apresentar algum valor arquitetónico.

Para as parcelas F01 e F02 encontra-se prevista uma cércea máxima igual ou inferior à cércea do edifício designado por F03, a qual mede cerca de 9,30m, podendo ser admitidos um máximo de 3 pisos.

Nas atuações de Grau III são admitidas (e privilegiadas) as coberturas inclinadas, sendo permitida a criação de trapeiras nas condições previstas no artigo 39º do regulamento do PP FNALT.

Relativamente à construção de pisos em cave, a proposta assegura o cumprimento dos pressupostos definidos no artigo 38º do mesmo regulamento.

De acordo com a Planta de Condicionantes integrante do PP FNALT, as parcelas F01 e F02 encontram-se abrangidas pela Zona de Proteção ao imóvel classificado designado por *Muralhas, Torres, Portas, Postigos e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (MIP). Por força desta servidão, a intervenção pretendida encontrou-se sujeita ao prévio parecer vinculativo da tutela – atualmente a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo – Unidade de Cultura (CCDR LVT – UC), nos termos do disposto no n.º4 do artigo 43º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro.

Como condicionante, regista-se ainda a Zona de Servidão aos faróis de entrada na Barra do Porto de Setúbal, denominados “Algarve Exportador/Azeda” e “Doca Pesca/Anunciada”, e como tal a intervenção pretendida encontrou-se também sujeita ao prévio parecer vinculativo da Direção Geral dos Faróis por força do disposto no Decreto-Lei n.º 594/73 de 7 de novembro.

Face às servidões a que o conjunto de prédios 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;
- CCDR LVT – UC - Parecer favorável condicionado à reformulação da forma da cobertura (desmaterializando o volume único em dois volumes com menor impacto), nos termos do exposto no ponto 2.1 do parecer de arquitetura, bem como à correção do alinhamento dos vãos no alçado norte e representação devida das chaminés em alçado de acordo com o exposto nos pontos 2.2 e 2.3 do mesmo parecer;
- E- Redes – Favorável com condições a verificar em sede de elaboração de projeto e execução em obra;
- 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) – Parecer favorável.

Do ponto de vista urbanístico, considerando as características da malha urbana onde o conjunto edificado se insere, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PP FNALT para este conjunto de prédios.

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

- a) No que concerne ao controlo prévio e nos termos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 4º do RJUE a operação urbanística em causa configura uma comunicação prévia, devendo a mesma ser instruída nos termos do disposto na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, bem como com os

pareceres das entidades externas aplicáveis. No caso em concreto, a comunicação prévia deverá vir instruída com parecer favorável da CCDR LVT – UC após as correções indicadas por aquela entidade, bem como novo parecer da Direção de Faróis em caso de vir a ser proposta uma cota de cumeeira superior;

- b) Dispõe o artigo 16º do Regulamento do PP FNALT que, para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como Zona Mista. Assim, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, “*na ausência de plano municipal para a redução de ruído, nas áreas de conflito o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor*”. Assim, deverá ser apresentado, na fase de controlo prévio, relatório que ateste o cumprimento dos níveis de ruído (através de medições no exterior junto à cota de soleira do edifício);
- c) Para efeitos do disposto nos artigos 10º a 12º do Regulamento do PP FNALT a parcela alvo de intervenção localiza-se em Zona de Interesse Arqueológico de nível 1, pelo que “*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 precedidos obrigatoriamente de plano de trabalhos arqueológicos aprovado pelo órgão competente da administração central e o licenciamento de operação urbanística ficará sujeito ao parecer da estrutura consultiva competente, devendo a realização de obras ser condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de acordo com o parecer da entidade da tutela competente para o efeito.*”;
- d) Dispõe ainda o artigo 20º do Regulamento do PP FNALT a obrigatoriedade de realização de *uma inspeção prévia ao imóvel/parcela, para a aferição de limites, elementos de edifícios com valor cultural e determinação exata dos elementos edificados que constituem o Edifício Existente, para aplicação das normas do (...) Regulamento*. Nestes termos, antes do início de qualquer trabalho deverá ser solicitado o agendamento da referida inspeção prévia;
- e) De acordo com o estipulado nas alíneas b) e c) do artigo 22º do Regulamento da Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), e para efeitos do disposto no n.º5 do artigo 44º do RJUE (cedências e compensações), a operação urbanística em apreço considera-se com impacte relevante. Em simultâneo, a mesma obrigatoriedade decorre do fato da intervenção em causa se consubstanciar como uma operação urbanística com impacte semelhante a uma operação de loteamento, nos termos da definição vertida do artigo 23º do REUMS, e para efeitos da aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57º do RJUE;

- f) Decorre do referido no ponto anterior, que a intervenção em apreço, de acordo com o projeto apresentado, fica sujeita às cedências e compensações (áreas para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva) previstas para as operações de loteamento, cujo regime se encontra estabelecido no artigo 157º do regulamento do PDM em vigor. Assim, considerando que o projeto prevê a construção de 1168,16m<sup>2</sup> para habitação, e ainda uma área de 392,35m<sup>2</sup> para comércio/serviços (e descontando a área pré-existente), tem-se o seguinte cálculo:  
748,87m<sup>2</sup> (área de cedência decorrente do projeto proposto) – 190,83m<sup>2</sup> (área de cedência decorrente do edificado existente) = 558,04m<sup>2</sup> de área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva;  
Admitindo a aplicação do disposto no n.º 4 do já citado artigo 44º do RJUE, ficará a operação sujeita ao pagamento de uma compensação que se estima no valor de 60 039,52€ (558,04m<sup>2</sup> x 107,59€), calculada com base na Tabela de taxas e outras receitas do Município de Setúbal. Ficará, contudo, este valor sujeito a atualização nos termos do disposto na Tabela de Taxas em vigor à data da respetiva comunicação prévia;
- g) Pela realização *da operação* urbanística em causa é ainda devido o pagamento de taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU) nos termos do disposto no artigo 52º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, que se estima em 62 529,09€. Também este valor se encontra sujeito à atualização nos termos do disposto na Tabela de Taxas à data da respetiva comunicação prévia;
- h) 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 no que respeita ao estacionamento automóvel;
- i) No que respeita às questões relacionadas com as redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas, drenagem de águas pluviais e resíduos urbanos deverão ser consideradas as condições expressas nos pareceres dos Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS) (Informação técnica n.º DENG 189/2024 LP de 31/10/2024 e Informação técnica n.º 102/DRU/DGO de 11/11/2024 para efeitos da elaboração dos projetos de especialidades e de obra;
- j) No que respeita às questões relacionadas com o abastecimento de rede elétrica deverão ser consideradas as condições expressas no parecer emitido pela E-REDES;

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 101/24 de 04/01, 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.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

---

---

APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ 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

---

Mod.CMS.06