

B/S.
GAP
DURB
DIPU
GAP
DIMOT



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

f

REUNIÃO Nº 13/2021
Realizada em 07/07/2021

PROPOSTA

Nº 23 /2021/DURB/DIPU/GAP
DELIBERAÇÃO Nº 179/2021

Assunto: Processo N.º904/21 **Titular do Processo:** RICARDO JORGE GONCALVES SALVADO
Requerimento N.º: 4925/21
Requerente: RICARDO JORGE GONCALVES SALVADO
Local: CASAL DAS FIGUEIRAS
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)
ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO DO CASAL DAS FIGUEIRAS.

O Técnico: ALEXANDRA MARQUES

Data: 30/06/2021

PROPOSTA DE: Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Localizado na colina poente da cidade de Setúbal, o Bairro do Casal das Figueiras é um território que apresenta algumas fragilidades a nível da estruturação urbana, em resultado das sucessivas ocupações e apropriações desta área ao longo do tempo, feitas sem controlo prévio e planeamento urbano.

Com o objetivo de assegurar uma melhor estruturação desta área da Cidade, a Câmara Municipal de Setúbal aprova em 3 de agosto de 1999 o Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras. Até à presente data foram efetuadas diversas alterações ao loteamento municipal, tendo a última alteração ocorrido em 17 de novembro de 2010, com os seguintes objetivos:

- Regularizar a questão da propriedade do solo, onde os moradores construíram as suas habitações, permitindo-lhes comprar o lote de terreno onde as suas habitações estão implantadas;
- Reabilitar e requalificar o Bairro, através da melhoria das infraestruturas, da criação de espaços verdes, da melhoria das condições de salubridade através da demolição de anexos e habitações em ruínas, criar melhores condições de circulação automóvel através da abertura de novos arruamentos, permitindo o acesso de veículos de emergência a todas as habitações;
- Melhorar as condições de vivência no Bairro;
- Criar novos lotes em terrenos sobrantes.

Passados cerca de dez anos após a última alteração, verifica-se a necessidade de fazer nova alteração ao loteamento, garantindo uma melhor estruturação das malhas urbanas, do espaço público, da rede viária e pedonal e do estacionamento. Procurou-se ainda garantir uma maior harmonização entre a delimitação dos lotes e dos polígonos de implantação e o quadro sinótico das áreas de construção, corrigindo algumas incongruências identificadas. Por último, foram integradas propostas de alteração apresentadas pelos próprios moradores que mereceram acolhimento a nível técnico.

As principais alterações introduzidas prendem-se com:

- Reconfiguração dos lotes;
- Criação de complementos de lotes;
- Ampliação dos polígonos máximos de implantação;
- Atualização do estado de ocupação dos lotes;
- Melhoria da estrutura de mobilidade, com a criação de vias de coexistência viária e pedonal;
- Regularização de perfis viários;
- Criação de novas bolsas de estacionamento;
- Redefinição dos espaços públicos.

A proposta urbanística agora apresentada assenta nos seguintes princípios e normas de ocupação:

- a) Todas as construções novas em lote deverão respeitar os alinhamentos do polígono de implantação máxima definidos na planta síntese.
- b) Futuras ampliações de construções existentes também serão possíveis, desde que respeitem igualmente os limites dos polígonos máximos de implantação propostos, constantes na peça desenhada em apreço.
- c) Para efeitos de registo predial da alteração ao loteamento, seguem os parâmetros urbanísticos propostos, conforme a informação constante na planta síntese.

Parâmetros urbanísticos propostos:

Área total do prédio objeto de intervenção – 68.554,00 m²

Área total dos lotes – 44.593,71 m²

Número total de lotes – 300

Lotes existentes – 225

Lotes propostos – 63

Complementos de lote – 12

Número total de fogos – 322

Superfície total de pavimentos admitida – 41.843,38 m²

Área total dos espaços verdes de utilização coletiva – 539,16 m²

Área total dos espaços de equipamento de utilização coletiva – 807,41 m²

Área total de arruamentos (circulação viária e pedonal) – 22.613,71 m²

Área total do domínio público – 23.960,69 m²

Na sequência dos fundamentos apresentados, explanados nos diversos elementos escritos e desenhados anexos à presente proposta, propõe-se a aprovação da alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras.

ANEXOS:

- Anexo I - Memória Descritiva e Justificativa da Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras
- Anexo II - Descrição dos lotes e confrontações
- Anexo III - Planta de Localização
- Anexo IV – Planta de “vermelhos e amarelos”
- Anexo V - Planta Síntese

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

O TÉCNICO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra; Abstenções; 9 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

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

BAIRRO DO CASAL DAS FIGUEIRAS



Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Anexo I - Memória Descritiva e Justificativa

DIPU – Divisão de Planeamento Urbanístico

Junho 2021

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

EQUIPA TÉCNICA

ÁREA FUNCIONAL	NOME	FUNÇÃO	ESPECIALIDADE
COORDENAÇÃO	Vasco Raminhas da Silva	Geógrafo Urbanista	Urbanismo/Planeamento Territorial
URBANISMO/PLANEAMENTO	Alexandra Marques Filipa Calvário Rita Furtado	Arquiteta Urbanista Arquiteta Arquiteta Estagiária	Urbanismo/Planeamento e Gestão Urbana
SOCIOECONOMIA	Isabel Reis	Socióloga	Estudos Socioeconómicos

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO DO CASAL DAS FIGUEIRAS

ÍNDICE

1. Introdução	4
2. Casal das Figueiras	5
2.1. Enquadramento histórico	5
2.2. Enquadramento atual	8
3. Proposta.....	12
4. Considerações finais	19



Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

1. Introdução

O Bairro do Casal das Figueiras localiza-se na área poente da cidade de Setúbal e afigura-se como um lugar com algumas debilidades sociais e um território fracionado do ponto de vista urbano. Esta configuração é consequência das sucessivas ocupações e apropriações do território, feitas sem uma ação de planeamento urbano prévio capaz de estruturar esta área da cidade.

Com o objetivo de assegurar uma melhor estruturação desta área da Cidade, a Câmara Municipal de Setúbal aprova em 3 de agosto de 1999 o Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras. Até à presente data foram efetuadas diversas alterações ao loteamento municipal, tendo a última alteração ocorrido em 17 de novembro de 2010, com os seguintes objetivos:

Regularizar a questão da propriedade do solo, onde os moradores construíram as suas habitações, permitindo-lhes comprar o lote de terreno onde as suas habitações estão implantadas;

- Reabilitar e requalificar o Bairro, através da melhoria das infraestruturas, da criação de espaços verdes, da melhoria das condições de salubridade através da demolição de anexos e habitações em ruínas, criar melhores condições de circulação automóvel através da abertura de novos arruamentos, permitindo o acesso de veículos de emergência a todas as habitações;
- Melhorar as condições de vivência no Bairro;
- Criar novos lotes em terrenos sobrantes.

Passados cerca de dez anos após a última alteração, verifica-se a necessidade de fazer nova alteração ao loteamento, garantindo uma melhor estruturação das malhas urbanas, do espaço público, da rede viária e pedonal e do estacionamento. Procurou-se ainda garantir uma maior harmonização entre a delimitação dos lotes e dos polígonos de implantação e o quadro sinótico das áreas de construção, corrigindo algumas incongruências identificadas. Por último, foram integradas propostas de alteração apresentadas pelos próprios moradores que mereceram acolhimento a nível técnico.

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

2. CASAL DAS FIGUEIRAS

2.1. Enquadramento Histórico

O Bairro do Casal das Figueiras insere-se na União das Freguesias de Setúbal, designadamente em território pertencente à antiga Freguesia da Anunciada.

A ocupação deste bairro remonta ao início do século XX, resultante da fixação de uma população ligada à pesca e indústria conserveira que foi remetida para as margens da cidade, a poente da quadrícula urbana do bairro operário do Viso, na convergência de um vasto terreno rural em anfiteatro, marcado a Sul pela fortaleza de S. Filipe e convento de S. Francisco, e a Norte pela linha de cumeada pontuada de moinhos, que se estende para nascente até ao Forte Velho.



Figura 1 Prova direta, voo de 1956. Fonte: CMS

Legenda:

Casal das Figueiras 

Nesta altura a ocupação do terreno fazia-se mediante o pagamento do aluguer do espaço ao proprietário do terreno para a instalação de barracas: «O bairro estrutura-se a partir do "V" formado pela convergência de uma linha de água secundária com a via romana, em que o terreno interior se organiza em duas grandes zonas, por um processo de implantação em "cachos" por encosto imediato de pequenos lotes /barracas, que deixa livre uma exígua rede irregular de circulações e escoamentos pluviais e domésticos.

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

A história do Casal das Figueiras perde-se no tempo. Com mais de cem anos de existência, este bairro contemplava pequenos aglomerados populacionais formados por casas construídas a partir de madeiras velhas e revestimentos de tampas em lata, como tal sem qualquer preocupação com o ordenamento de território. A sua população vivia com os escassos recursos de que dispunham; os homens pescadores e as mulheres vivendo das então numerosas indústrias conserveiras levavam uma vida de grandes dificuldades, onde toda esta comunidade se ajudava mutuamente. À medida que dispunham de mais recursos financeiros, a população tentava melhorar os seus lares, tornando-os mais habitáveis, protegendo-os dos animais que costumavam predominar naquelas áreas degradadas.

Uma comunidade material sustentava também a economia neste local – lojas de pequena dimensão vocacionadas para o comércio de bairro (mercearias, carvoarias, tabernas...) que ajudavam esta população através da venda em pequenas quantidades e a crédito. Viva-se uma extrema pobreza nestes tempos, sendo o bairro conhecido como o “bairro dos pés descalços.”

No sentido de criar melhores condições de habitabilidade para as populações dos bairros degradados, em agosto de 1974 arrancou o processo SAAL. Em Setúbal foi onde mais rapidamente se implantou, uma vez que alguns dos bairros de lata já se vinham mobilizando há alguns meses. As pessoas organizavam-se e criavam rapidamente Associações e Comissões e regularmente se reuniam umas com as outras para trocar ideias e informar-se acerca do melhor método para conduzir o processo.



Figura 2 Planta Bairros SAAL, Setúbal. Fonte: in *O Processo SAAL e a arquitetura no 25 de abril de 1974*

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Legenda:

1 – Casal das Figueiras 2 – Forte Velho 3 – Pinheirinhos 4 – Bairro da Liberdade 5 – Terroa de Baixo

Posteriormente, seriam formadas equipas técnicas – as brigadas SAAL – para trabalharem o projeto para o bairro, discutirem as ideias com os moradores e começarem as obras. «As equipas SAAL, constituídas por engenheiros e arquitetos, começavam por fazer propostas de casas e tudo isso ia sendo discutido e modificado de acordo com os moradores.




Figura 3 Casal das Figueiras. Loteamento Municipal e Programa SAAL. Fonte: in *O Processo SAAL e a arquitetura no 25 de abril de 1974*

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Legenda:

Bairro SAAL, Casal das Figueiras 

Loteamento Municipal 

As operações SAAL no Casal das Figueiras apenas incidiram numa parte do território, ficando o terreno onde atualmente se implanta o Loteamento do Casal das Figueiras fora desta intervenção. Iniciaram-se no início de junho de 1975, tendo sido aprovada a adesão deste bairro à União das Comissões de Setúbal, sendo a partir daqui que começam os trabalhos para a construção de habitações dignas para a população.

A Comissão de Moradores do Casal das Figueiras – mais tarde, Associação - passou, então, a ser responsável e a dirigir a operação, assim como todos os passos necessários para a concluir. Os moradores que dela faziam parte assumiram o papel de gestores de todos os acontecimentos do bairro. Ao longo do conhecimento deste processo SAAL, que a extrema organização e metodologia aplicadas foram a chave para o sucesso do mesmo. A filosofia inicial do programa era alojar rapidamente as pessoas das barracas, isto é, transferi-las para casas com um mínimo de condições.

2.2. Enquadramento Atual

LOCALIZAÇÃO

O bairro do Casal das Figueiras encontra-se sobre uma encosta virada a Sul, entre as cotas 51.00 e 89.00. O limite superior do Bairro é acompanhado por uma linha de cumeada para lá da qual se abre um extenso vale, que é atravessado por um dos principais acessos à cidade, a EN 10.



Figura 4 Foto aérea do Casal das Figueiras. Fonte: Google Earth

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

MORFOLOGIA

No bairro é praticamente impossível identificar um padrão de distribuição das construções racional e coerente. Os limites originais da propriedade original são facilmente reconhecidos, no entanto a topografia acidentada não favoreceu a formação de uma estrutura interna e uma articulação com a envolvente homogénea.



Figura 5 Planta do Casal das Figueiras. Fonte: CMS

A ocupação dos terrenos e as construções foram obedecendo à disponibilidade do espaço existente e às posses de cada um, não tendo havido, logo à partida, um processo de loteamento ou subdivisões de terreno, como se verifica noutros bairros de origem clandestina.

Estima-se que a origem social dos primeiros habitantes, nomeadamente a sua ligação à atividade agrícola ou até mesmo à pesca, terá determinado a dimensão das parcelas, normalmente as pessoas que se dedicavam à atividade agrícola tinha a necessidade de ter um espaço exterior, uma horta, por exemplo.

Esta descoordenada formação do bairro, com a ausência de um plano, teve graves consequências na estrutura interna do bairro, é possível verificar a ausência de arruamentos pedonais e viários, e quando existentes apresentam grande variações de perfil dando origem a caminhos estreitos ou acessos a rampas e escadas.

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

REDES DE INFRAESTRUTURAS

A situação atual no que se refere a redes de infraestruturas reflete as necessidades de reforço das redes elétrica e de águas pluviais, drenagem e esgotos. Estas redes deverão ser reforçadas, aquando da implementação da proposta, sobretudo na construção das novas vias de acesso ao loteamento.

Seguidamente apresenta-se a situação atual do cadastro das infraestruturas:

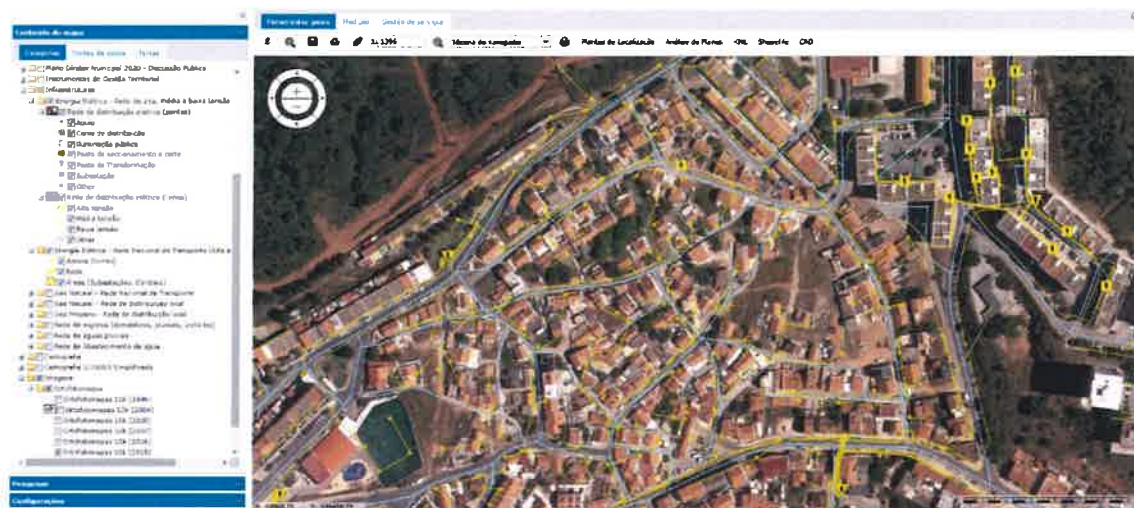


Figura 6 Rede de Energia Elétrica. Fonte: Portal Websig Setúbal

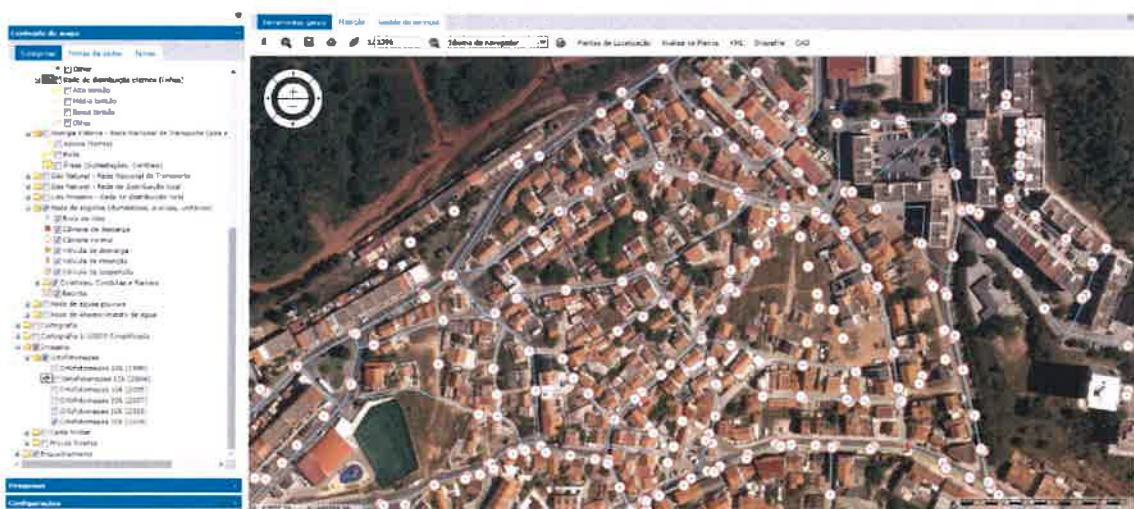


Figura 7 Rede de Esgotos. Fonte: Portal Websig Setúbal

Bairro do Casal das Figueiras
 Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

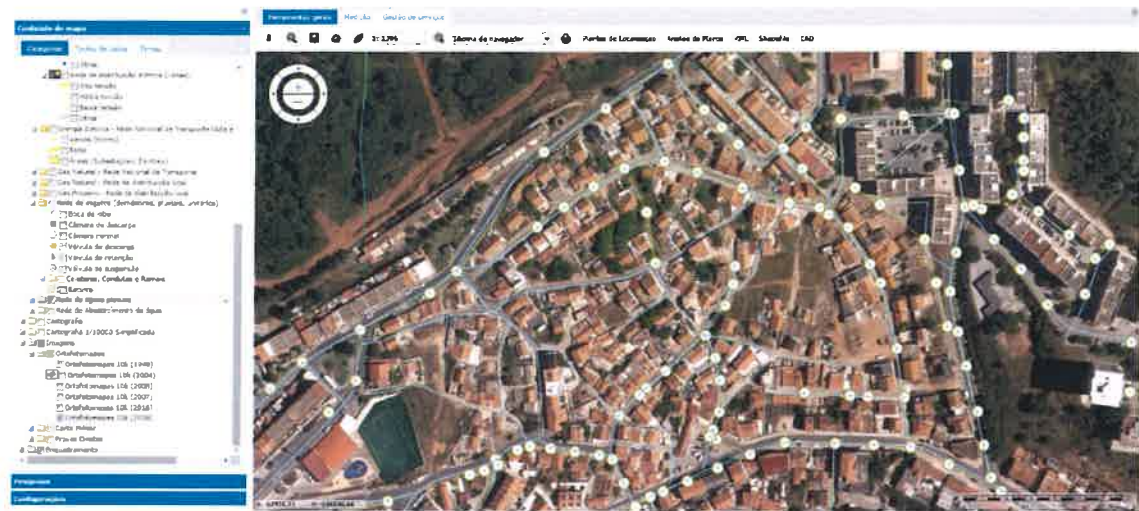



Figura 8 Rede de Pluviais. Fonte: Portal Websig Setúbal

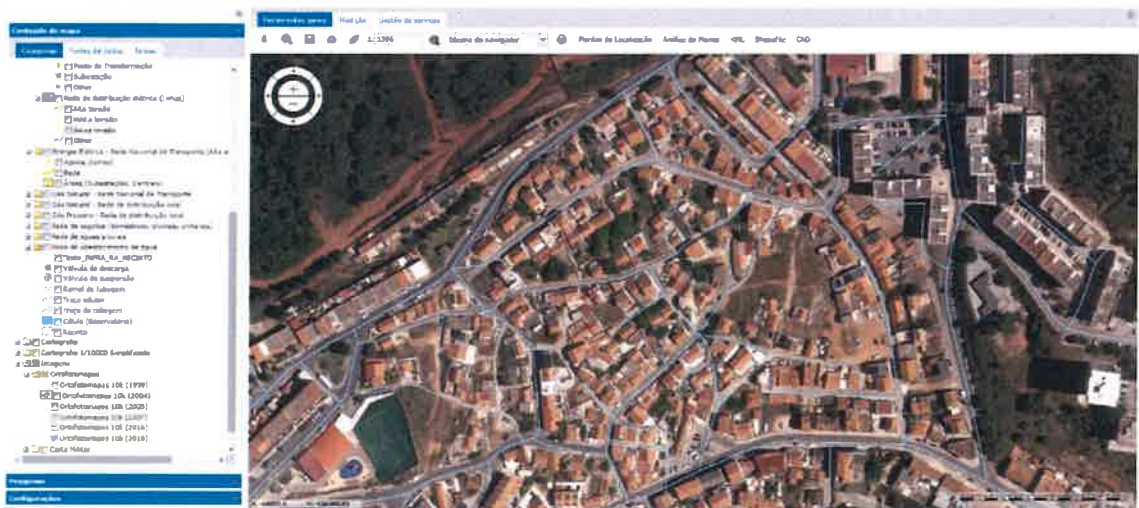


Figura 9 Rede de Abastecimento de Águas. Fonte: Portal Websig Setúbal

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

3. Proposta

As principais alterações introduzidas prendem-se com:

- Reconfiguração dos lotes;
- Criação de complementos de lotes;
- Ampliação dos polígonos máximos de implantação;
- Atualização do estado de ocupação dos lotes;
- Melhoria da estrutura de mobilidade, com a criação de vias de coexistência viária e pedonal;
- Regularização de perfis viários;
- Criação de novas bolsas de estacionamento;
- Redefinição dos espaços públicos.

ESTRATÉGIA URBANA

Na Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal estão definidos objetivos para diversos desafios urbanos. A estratégia de regeneração urbana preconizada para o Bairro do Casal das Figueiras tem enquadramento no “Eixo Estratégico 1. Setúbal, Centro Competitivo, com Funções de Nível Superior e Urbanidade”. Pretende-se com este eixo afirmar Setúbal como centro urbano de nível superior, assente num processo de planeamento e qualificação urbana, na dinamização do comércio e da animação urbana, na dotação do território em equipamentos e infraestruturas modernas e na promoção da acessibilidade e da mobilidade.

A coesão e inovação social está indiretamente presente na estratégia territorial municipal, mas revela-se fundamental no processo de regeneração urbana.

A área de intervenção está classificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo da Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal como “Espaços Habitacionais – Tipo I”, estando ainda abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 15.

Esta zona corresponde a uma área habitacional de grande densidade construtiva, maioritariamente constituída por moradias unifamiliares. O processo orgânico de crescimento urbano deste bairro originou problemas de permeabilidade das malhas edificadas, do sistema de mobilidade e da rede de espaço público.

Os objetivos gerais para este território são:

- Garantia de aquisição dos terrenos por parte dos moradores, nos quais existem habitações, permitindo-lhes efetuar os registos de propriedade;



Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

- Promover a fixação de novos residentes, privilegiando-se os moradores do Bairro e descendentes diretos destes;
- Melhoria da articulação urbana e funcional da área afeta ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras e o território envolvente;
- Reestruturação das malhas edificadas, promovendo uma maior permeabilidade do tecido urbano;
- Melhoria das condições de mobilidade viária e pedonal e da oferta de estacionamento;
- Reforço e renovação da rede de infraestruturas básicas urbanas;
- Redefinição do espaço público e dos espaços verdes de utilização coletiva, garantindo um desenho urbano mais harmonioso e adequado às necessidades da população residente.

REDE VIÁRIA, PEDONAL E ESPAÇOS PÚBLICOS

Após a observação e análise aos arruamentos existentes, verifica-se que os mesmos apresentam deficiências de articulação, assim como variações significativas de perfil, onde em algumas situações não são mesmo cumpridos os parâmetros mínimos do Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (Decreto-Lei n.º 163/2006), assim como a garantia de acesso a viaturas de emergência e socorro.

Para tentar dar resposta a estes conflitos propõe-se a criação de uma rede principal de acesso e circulação interna que deverá ser concretizada através da conclusão de vias incompletas, definição de um perfil transversal mínimo e estabelecimento de ligações às vias envolventes. Esta rede deverá garantir os acessos e a distribuição no bairro, assim como a proteção, segurança e os circuitos de serviços urbanos.

Assim, propõe-se a conclusão da Rua da Renovação passando a constituir uma das ligações principais entre a zona baixa e a zona alta do bairro; para além desta prevê-se, ainda, a criação de outra ligação, com a mesma função, que segue o traçado atual da Rua Padre Galvão, prolongando-se para Sul, num troço a construir, até à Rua da António Galvão.

Integram, ainda, esta rede principal a Rua da Casa Branca (parcialmente existentes) assim como um arruamento proposto, a poente, entre a Rua da Batalha do Viso e a Rua dos Vidais, o prolongamento do Beco dos Olhos de Água e um arruamento paralelo à Rua Casal das Figueiras para criar um melhor acesso aos lules do nº43 ao nº53.

Através da construção destes troços viários, propõe-se uma rede principal que cobre moderadamente o bairro e na qual se apoia a rede secundária de acessos e percursos pedonais. O completamento dos arruamentos implicará, em diversos casos, a demolição de construções existentes. Esta decisão implica

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

uma especial atenção da Câmara Municipal e dos moradores com vista à resolução destas situações de grande interesse para o conjunto do bairro.

Os traçados propostos desenvolvem-se com pendentes acentuadas devido à topografia do próprio bairro, não ultrapassando, contudo, os 10%. Deverá ser garantida uma largura constante de 5,0 metros da faixa de rodagem sempre que possível, podendo o perfil transversal total variar consoante as possibilidades de construção de passeios mais ou menos largos em função dos condicionamentos impostos pelas construções a manter, devendo integrar-se, sempre que possível, faixas para estacionamento com largura de 2,10 metros.

A partir desta rede viária principal desenvolve-se uma rede de acessos locais designada por vias de coexistência onde para garantir o acesso automóvel a todos os lotes e a veículos de emergência, não havendo largura de perfil disponível para eixo rodoviário e passeios, as mesmas são partilhadas por ambos. Estes canais de circulação, com tratamento diferenciado de pavimento, cumprem uma função múltipla de acesso automóvel, estacionamento e, sempre que possível, de zona pública de estar.

Privilegiou-se o tratamento dos percursos pedonais entre a zona alta e a zona baixa do bairro, completando algumas ligações, e articulando-os com as zonas públicas verdes e de recreio que ocupam áreas deixadas livres por barracas a demolir. Estas zonas poderão ter equipamentos de apoio à sua utilização constituindo espaços de lazer para a população.

Para um terreno que se encontra livre de construções no extremo poente da zona de estudo junto ao Beco dos Olhos de Água, prevê-se a criação de uma zona de estadia/miradouro, com um arranjo paisagístico qualificado e com estacionamento de apoio à zona residencial envolvente.

CONSTRUÇÕES E LOTES

Esta proposta de reestruturação procura integrar as construções existentes que apresentam condições de habitabilidade, redefinindo-se o espaço do lote sempre que possível e quando justificável para garantir melhores condições de insolação e arejamento. Teve como ponto de partida a base topográfica utilizada para a proposta de 2010 e admite-se que, havendo alguma desatualização gráfica da mesma, possa existir em algumas situações pontuais desfasamento entre o que é proposto e a realidade do local. No entanto, estas situações serão devidamente acauteladas no levantamento topográfico a elaborar aquando do projeto de execução das infraestruturas para os novos lotes. Nas situações onde foram detetados erros de dimensionamento de lotes, tentou-se corrigir o desenho urbano, muitas vezes com a criação de complemento de lote ou supressão.

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Para os casos de lotes ocupados com barracas a demolir e que constituem unidades isoladas no interior do tecido, considerou-se a substituição da construção enquanto, que, nos casos em que as demolições previstas libertam áreas mais alargadas, se prevê a constituição de lotes para construção de moradias em banda de 2 pisos e uma frente reduzida, adotando-se uma tipologia intensamente utilizada nas áreas habitacionais envolventes.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO LOTEAMENTO

O loteamento incide sobre o prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal – CRP –, sob o nº 1733/20010511 com uma área de 68.554,00 m². Tendo em conta o interesse de ordem urbanística e dos moradores do bairro, foi necessária a redefinição de alguns lotes, sobretudo ao nível da correção dos polígonos de implantação e alteração dos parâmetros urbanísticos.

Os lotes 206 e 207, visto pertencerem ao mesmo proprietário, conforme informação prestada pelo Serviço de Gestão Patrimonial, poderão ser emparcelados e registados na CRP numa única matriz, devendo ser garantido, o necessário cumprimento dos parâmetros urbanísticos constantes na Planta Síntese.

Enumeram-se seguidamente os lotes alterados:

Lotes com alteração de área para efeitos de registo

- Lote nº 73

O lote nº 73 tem nova localização e à área anterior de 141,17 m² foi retirada a área de 34,37 m², a inserir em domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 106,80m².

- Lote nº 85

O lote nº 85 tem nova localização e à área anterior de 78,58 m² foi adicionada a área de 23,44 m², retirada do domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 102,02m².

- Lote nº 86

O lote nº 86 tem nova localização e à área anterior de 70,00 m² foi adicionada a área de 30,82 m², retirada do domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 100,82 m².

- Lote nº 108

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Do lote nº 108, com área anterior de 167,84 m², foi adicionada a área de 28,41 m² retirada do domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 196,25 m².

- Lote nº 113

Do lote nº 113, com área anterior de 122,45 m², foi adicionada a área de 20,16 m² proveniente do domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 142,61 m².

- Lote nº 156

Do lote nº 156, com área anterior de 189,40 m², foi retirada a área de 35,30 m², proveniente do lote nº 158 e em consequência, a área total do lote, resultará em 154,1 m².

- Lote nº 169

Do lote nº 169, com área anterior de 64,66 m², foi adicionada a área de 26,64 m² proveniente do lote nº 170 e em consequência, a área total do lote, resultará em 91,3 m².

- Lote nº 170

Do lote nº 170, com área anterior de 70,40 m², foi retirada a área de 26,64 m² para o lote 169 e adicionada a área de 58,57 m² proveniente do lote nº 171 e em consequência, a área total do lote, resultará em 102,33 m².

- Lote nº 171

Do lote nº 171, com área anterior de 97,52 m², foi retirada a área de 11,77 m² e adicionada a área de 37,98 m² proveniente do lote nº 172 (suprimido) e em consequência, a área total do lote, resultará em 123,73 m².

- Lote nº 273

Do lote nº 273, com área anterior de 245,73 m², foi adicionada a área de 30,01 m² proveniente do lote 176 (suprimido) e em consequência, a área total do lote, resultará em 275,83 m².

- Lote nº 274

Do lote nº 274, com área anterior de 175,34 m², foi adicionada a área de 6,35 m² proveniente do lote 176 (suprimido) e em consequência, a área total do lote, resultará em 181,69 m².

- Lote nº 303

Do lote nº 303, com área anterior de 99,12 m², foi adicionada a área de 14,66 m² retirada do domínio público municipal e em consequência, a área total do lote, resultará em 113,78 m².

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Lotes suprimidos a integrar o domínio público municipal

- Lote nº 87 (70 m²)
- Lote nº 95 (123,48 m²)

Lotes suprimidos e/ou redelimitados

- Lote nº 169 (91,27m²) – redelimitado, abrange a área do lote 169 e integra ainda a área do antigo lote 170
- Lote nº 170 (102,41m²) – redelimitado, abrange a área do lote 170 e integra ainda a área do antigo lote 171
- Lote nº 171 (123,54 m²) – redelimitado, abrange a área do lote 171 e integra ainda a área do antigo lote 172, sendo este último suprimido

Novos complementos de lote

- Lote nº 77 a (81,73 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 77 – teve origem no antigo lote 78
- Lote nº 79 a (75,3 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 79 – teve origem no antigo lote 80
- Lote nº 108 a (13.23 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 108 – integrava área do domínio publico
- Lote nº 127 a (74,94 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 127 – teve origem no antigo lote 130
- Lote nº 131 a (69,07 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 131 – teve origem no antigo lote 130
- Lote nº 140 a (36,69 m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 140 – integrava área do domínio publico
- Lote nº 141 a (121,48m²) – parcela confinante destinada a complemento do lote 141 – teve origem no antigo lote 300

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Todas as construções novas em lote deverão respeitar os alinhamentos do polígono de implantação máxima, definido na planta síntese.

Futuras ampliações de construções existentes também serão possíveis, desde que respeitem igualmente os limites dos polígonos de implantação propostos, constantes na peça desenhada em apreço.

Para efeitos de registo predial da alteração ao loteamento, seguem os parâmetros urbanísticos propostos, conforme a informação constante na planta síntese.

Parâmetros urbanísticos propostos:

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO OBJECTO DA INTERVENÇÃO – 68.554,00 m²

ÁREA TOTAL DOS LOTES – 44.593,71 m²

NÚMERO TOTAL DE LOTES – 300

LOTES EXISTENTES – 225

LOTES PROPOSTOS – 63

COMPLEMENTOS DE LOTE – 12

NÚMERO TOTAL DE FOGOS – 322

SUPERFÍCIE TOTAL DE PAVIMENTOS ADMITIDA – 41.843,38 m²

ÁREA TOTAL DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA – 539,16 m²

ÁREA TOTAL DOS ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA – 807,41 m²

ÁREA TOTAL DE ARRUAMENTOS (CIRCULAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL) – 22.613,71 m²

ÁREA TOTAL DO DOMÍNIO PÚBLICO – 23.960,69 m²

Bairro do Casal das Figueiras

Alteração ao Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

4. Considerações Finais

Esta alteração ao loteamento constitui um passo intermédio na resolução dos conflitos urbanos e registos prediais do Bairro Casal das Figueiras.

Trata-se de um trabalho contínuo em progresso, que continuará a ser acompanhado e melhorado.

Face ao exposto prevê-se que a requalificação do edificado existente, a melhoria do espaço público e a construção de novas habitações dará uma nova imagem e vitalidade ao bairro, tornando-o mais atrativo para os moradores e outros munícipes.

Para que se possa implementar a proposta apresentada, é necessária uma ação concertada entre vários serviços da Câmara Municipal de Setúbal, a fim de concretizar as infraestruturas base para o Bairro do Casal das Figueiras, o seu projeto, demolições e consequente empreitada.

Por último, o sucesso desta proposta depende ainda da relação próxima com os moradores do bairro, com os quais a Câmara Municipal de Setúbal tem estado sempre em diálogo.

Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras

Anexo II - Descrição dos lotes e confrontações

Sob a proposta nº 9/2008/DAF/DIPA/SEPAT foi aprovado pela Câmara Municipal “O Registo Predial dos Lotes de Terreno, na posse do Município do Bairro do Casal das Figueiras” com o intuito de viabilizar o registo e consequente aquisição dos lotes deste Bairro.

Em Reunião de Câmara n.º 21/2010, realizada em 17/11/2010 procedeu-se a nova alteração ao Loteamento, mas apenas à Planta Síntese do mesmo, não tendo sido efetuados os registos prediais dos novos lotes.

Procede-se agora a nova alteração, com o intuito de regularizar as situações pendentes. Procede-se seguidamente à descrição dos novos lotes e às suas confrontações:

Lote 73 = 106,80 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 149,56 m².
Confrontações: Norte – Arruamento; Nascente – Lote 85; Sul – Domínio Público; Poente – Lote 69.

Lote 85 = 102,02 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 148,70 m².
Confrontações: Norte – Arruamento; Nascente – Lote 86; Sul – Domínio Público; Poente – Lote 73.

Lote 86 = 100,82 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 111,4 m².
Confrontações: Norte – Arruamento; Nascente – Domínio Público; Sul – Domínio Público; Poente – Lote 85.

Lote 108 = 196,25 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 156,94 m².
Confrontações: Norte – Lote 106; Nascente – Lote 107; Sul – Rua Manuel Nabiça e Lote 111; Poente – Lote 303.

Lote 113 = 142,61 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 118,96 m².
Confrontações: Norte – Lote 109; Nascente – Lote 100; Sul – Domínio Público; Poente – Lote 112.

Lote 169 = 91,3 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 126 m².
Confrontações: Norte – Lote 160; Nascente – Domínio Público; Sul – Lote 170; Poente – Lote 190.

Lote 170 = 102,33 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 126 m².
Confrontações: Norte – Lote 169; Nascente – Domínio Público; Sul – Lote 171; Poente – Lote 190 e Domínio Público.

Lote 171 = 123,73 m², admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 110,8 m².
Confrontações: Norte – Lote 170; Nascente – Domínio Público; Sul – Lote 173; Poente – Domínio Público.

Lote 273 = 275,83 m2, admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 306,24 m2. Confrontações: Norte – Lote 272; Nascente – Rua Manuel Nabiça; Sul – Rua Afonso do Paço e Lote 275; Poente – Lote 274 e Lote 276.

Lote 274 = 181,69 m2, admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 148,60 m2. Confrontações: Norte – Lote 271; Nascente – Rua Manuel Nabiça; Sul – Lote 276; Poente – Lotes 272 e 273.

Lote 303 = 113,78 m2, admite moradia unifamiliar com uso habitacional, com S.T.P. máxima de 175,96 m2. Confrontações: Norte – Lote 250 e 256; Nascente – Domínio Público; Sul – Domínio Público; Poente – Rua Padre António Galvão.



PROJETO:

LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO DO CASAL DAS FIGUEIRAS

DES. Nº:

01

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL

ESCALA:

1:1000

DESENHO:

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

DATA:

30-06-2021

LEGENDA:

--- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Entidade promotora do cartógrafo: Câmara Municipal de Setúbal

