

B) 71.
DURB
GAPRU
PROP.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 07/2021

PROPOSTA

Nº 71A /2021/DURB/GAPRU

Realizada em 02/12/2021

DELIBERAÇÃO Nº 175A/2021

Assunto: Processo N.º1/21 Titular do Processo: GRACA DE FATIMA RODRIGES CRONER TORRES BASTOS

Requerimento N.º :14/21

Requerente: GRACA DE FATIMA RODRIGES CRONER TORRES BASTOS

Local: RUA ALMEIDA GARRET 8 10 14 18 E AV DOS CIPRETES 3 5 7 8 11 E RUA ANA BROUGHTON GAMITO 1 E 3

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

PEDIDO DE INFORMACAO PREVIA AO ABRIGO DO ART 14.

O Técnico: ISABEL MARIA DUARTE ESPADA PRATAS SOUSA DE MACEDO

Data:10/11/2021

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia 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.

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 de intervenção 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 SIRJU, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- Direção Geral de Faróis – Parecer favorável;
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA) – Parecer favorável com condições/sugestões a contemplar em fase de licenciamento;
- E-Redes - – Parecer favorável com condições a verificar em sede de licenciamento;
- CCDR LVT – Parecer Favorável, condicionado ao cumprimento das condições constantes dos pareceres emitidos pelas restantes 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.

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 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 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) Ainda no que respeita à avaliação das condições relacionadas com a drenagem pluvial, deverá ser assegurado que a descarga da rede pluvial no respetivo sistema público de drenagem seja efetuada preferencialmente de forma indireta por meio de descargas superficiais na valeta de lancil através de dispositivos apropriados a instalar no passeio (ex. caleiras prefabricadas em betão polímero), e/ou diretamente através da construção de ramais de descarga com ligação às respetivas infraestruturas públicas existentes nos arruamentos envolventes, sujeita à aprovação da entidade gestora (CMS);
- i) No seguimento de consulta efetuada à concessionária dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento de Setúbal, Águas do Sado, relativamente às condições de abastecimento de água

e saneamento doméstico associadas à operação urbanística em apreço, veio aquela entidade informar que *a ligação ao sistema público de abastecimento de água deverá ser efetuada no FC150 localizado na Rua Almeida Garret. Relativamente à rede de drenagem de águas residuais domésticas, a ligação deverá ser efetuada também para a Rua Almeida Garrett, através da caixa de ramal existente no n.º18, a qual deverá ser remodelada. Terá de se prever um reforço no ramal de ligação, através da reformulação do existente, adequando-se às necessidades previstas para os novos edifícios a construir;*

- j) Nos termos do disposto no artigo 12º do REUMS, os edifícios 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;
- k) No âmbito do procedimento de controle prévio (licenciamento) 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;
- l) 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;
- m) 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 habitação, de cerca de 5053,69 m², a qual corresponderia ao pagamento de TRIU no valor de 227 416,05€;
- n) 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 (DGPC);
- o) De acordo com apreciação feita pela Divisão de Mobilidade e Transportes (DIMOT), 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;

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, o sentido favorável ao pedido de informação prévia consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento n.º 14/2021 de 04/01, com as condições constantes 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 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

O TÉCNICO

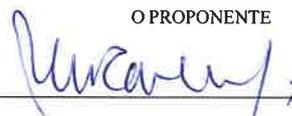


O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstencões; 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

