

B)50.
PRCP.
DURB
GAPRU
GAGIAS
DNU
DAF
DIMUT



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 1/2022 PROPOSTA Nº 105A /2021/DURB/GAPRU
Realizada em 05/01/2022 DELIBERAÇÃO Nº 49/2022

Assunto: Processo N.º26/21 Titular do Processo: ROMANTIBURGO, UNIPESSOAL, LDA
Requerimento N.º :6309/21
Requerente: ROMANTIBURGO, UNIPESSOAL, LDA
Local: RUA ALMEIDA GARRET 50 E 66
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)
PEDIDO DE INFORMACAO PREVIA

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data:30/11/2021

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia sobre viabilidade de construção de um conjunto de edifícios de habitação coletiva

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 construção de um conjunto de edifícios de habitação coletiva**, em parcela de terreno localizado em Área de Reabilitação Urbana.

Trata-se de um prédio urbano, inscrito sob o art.º 1838 da União de Freguesias de Setúbal, com a área total de 5.147,00m².

De acordo com memória descritiva, é apresentado um pedido informação prévia, com os seguintes parâmetros:

- Área total terreno (Levantamento Topográfico): 5.357,14m²;
- Área da parcela ocupada pelo futuro arruamento: 991,31m²;
- Área total final da parcela: 4.477,71m²;
- Área impermeável: 3835,44m²;
- Superfície Total de Pavimentos: 13.615,07m²;
- Cércea: 22,90m;
- N.º pisos acima do solo: 7;
- N.º pisos abaixo do solo: 3;

É pretendida informação sobre a viabilidade de construção com a intenção de vincular:

- A Implantação do conjunto edificado, no que concerne aos alinhamentos dos planos de fachadas, afastamentos às construções contíguas e às servidões administrativas de utilidade pública, no caso vertente, a Zona Ameaçada por cheias, doravante designada por ZAC;
- A Volumetria e identificação da cércea máxima admitida.

A proposta desenvolve-se ainda no pressuposto da demolição do poço de captação de água e na chaminé de tijolo industrial, existentes no interior da parcela.

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 com condicionantes a contemplar em fase de obra;
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA) – Parecer não emitido, porém ao abrigo do n.º 6 do art.º 13º do RJUE, considera-se assim haver concordância da entidade com a pretensão formulada;
- 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, e de acordo com os pareceres técnicos recolhidos e informações prestadas, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor, na medida em que a criação da infraestrutura necessária ao prolongamento da Rua Ana Broughton Gamito, se trata de uma ação estruturante de interesse público, não enquadrável assim no disposto no artigo 71º do PDM.

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, foi entendido como aceitável a volumetria/altura máxima proposta, adotando-se a altura máxima de fachada de 22,90m do Edifício dos Ciprestes, correspondendo a uma volumetria de 7 pisos, com uma variação dos 2

pisos no extremo poente para 5 pisos no extremo nascente, permitindo assim uma adequada integração formal com a envolvente direta.

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

- a) A cércea máxima a adotar, não poderá exceder a do Edifício dos Ciprestes (Edifício Municipal, altura fachada máximo 22,90m);
- b) 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 642,27m² de superfície permeável, correspondendo à área em ZAC e a um índice de impermeabilização de 83%. Este 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;
- c) O estacionamento automóvel previsto em três pisos de cave, cuja área ainda não foi identificada, nos termos e para os efeitos do disposto no PDM ainda em vigor não é contabilizável para efeitos de STP, deverá conformar-se com as captações mínimas previstas nos artigos 117º (habitação) do regulamento do PDM em vigor. 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. No âmbito do procedimento de controle prévio (licenciamento) a interpor oportunamente, deverá ainda o respetivo projeto de arquitetura assegurar o cumprimento das regras previstas nos artigos 37º, 38º, 39º e 40º do REUMS, no que respeita à execução do estacionamento e do respetivo acesso viário;
- d) Face aos pareceres recolhidos, a operação urbanística estará condicionada, à celebração de Contrato de obras de urbanização, relativo ao cumprimento das obrigações assumidas, ao abrigo do artigo 25º do RJUE, para reforço e manutenção das diversas infraestruturas existentes. Dada a sobrecarga que se avaliou, será formalizado em projeto de execução de rede viária, que inclua as especialidades de Traçado e Sinalização vertical e horizontal, Redes de drenagem de águas pluviais e domésticas, Redes de abastecimento de águas, Serviços afetados, Telecomunicações, Iluminação Pública, Paisagismo, e um projeto específico de alterações das redes elétricas de alta tensão existentes no troço nascente da via a articular com a entidade EDP/E-Redes.

- e) No que concerne à implantação e alinhamento do novo volume a construir, deverá ser salvaguardada os eventuais acertos de áreas necessários previstos nos futuros projetos de execução;
- f) De acordo com apreciação feita pela Divisão de Mobilidade e Transportes (DIMOT), o prolongamento da Rua Broughton Gamito, será necessário para a sua execução a cedência de 991,31 m² no âmbito do presente processo e negociação por parte da CMS de várias parcelas necessárias para a execução do arruamento nomeadamente com a EDP, e com vários proprietários (a norte e a poente do arruamento na ligação à Travessa do Bonfim) e a sul parcela Convento de S. João (PIP 1/21). A execução do arruamento de prolongamento é fundamental para permitir o acesso norte ao edifício sendo necessário que todo o arruamento seja executado em toda a sua extensão no âmbito do futuro contrato de urbanização a celebrar entre o promotor e a CMS;
- g) Ainda no que respeita à avaliação das condições relacionadas com a drenagem pluvial, rede elétrica e resíduos urbanos, deverá ser assegurado as condições previstas pelos pareceres da Águas do Sado, GAGIAS, E-Redes e DIHU;
- h) 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. Considerando os elementos que integram o PIP em apreço, e apenas a título meramente indicativo, de acordo com a área de construção, afeta a habitação, de cerca de 13.615,07m², corresponderia ao pagamento de TRIU no valor de 612.678,15€;
- i) A intervenção em apreço por consubstanciar 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, 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 13.615,07m² destinada a habitação, corresponderia uma área de cedência para espaços verdes e para equipamento de utilização coletiva de cerca de 9.530,44m², 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, no valor de 953.044,00€;
- j) A operação urbanística fica ainda condicionada à aprovação do pedido de demolição da chaminé industrial existente, requerida no âmbito do processo de obras n.º 122/21 e sujeito à Deliberação n.º 186A/2021 – Proposta n.º 82A/2021 – DURB/GAPRU;

k) Ao abrigo do n.º 3 do art.º 16º, o futuro procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, será de Licença Administrativa, devendo ser asseguradas todas as condicionantes impostas na proposta e nos pareceres recolhidos, bem como, no que respeita às restantes normais legais e regulamentares aplicáveis.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

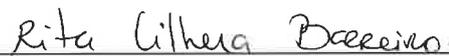
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1 do art.º 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 1 do art.º 16º do RJUE, na redação em vigor, o sentido favorável ao pedido de informação prévia, com as condições constantes 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.

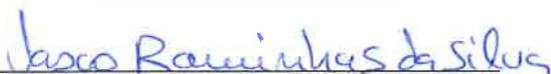
O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 2 Abstenções; 9 Votos a Favor.

Aprovada em minuta para efeitos do disposto no Artº 92º, Nº 4 da Lei Nº 169 99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei Nº 5 4 2002, de 11 de Janeiro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

