

B-144)
PROP.
DURB
GAPRU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 04/2022
Realizada em 02/02/2022

PROPOSTA

Nº 69 /2022/DURB/GAPRU
DELIBERAÇÃO Nº 338/2022

Assunto: Processo N.º38/21 **Titular do Processo:** HUGO MANUEL CHAVES LOUREIRO
Requerimento N.º :8856/21
Requerente: HUGO MANUEL CHAVES LOUREIRO
Local: LARGO DO POÇO DO CONCELHO Nº3 E AV. 5 DE OUTUBRO 11
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: PEDRO MIGUEL ALMEIDA ANDRADE

Data:24/1/2022

PROPOSTA DE: Homologação do auto de vistoria realizado ao abrigo do art.º 90.º do RJUE

Na sequência do pedido de vistoria, solicitado pelo requerente Hugo Manuel Loureiro, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 11/01/22 e redigido o respetivo auto que se encontra em anexo, com o objetivo de averiguar a proveniência das anomalias detetadas no exterior do edifício, localizado na cave do edifício sito no Largo do Poço do Concelho, n.º 3 e Av. 5 de Outubro n.º 11, em regime de propriedade horizontal, licenciado através do PO 80F/48.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 89º e 90º do RJUE, na redação em vigor, a homologação do auto de vistoria, determinando por consequência a realização das obras necessárias no prazo nele indicado.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Rita Lillera Baackero

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

José Ramalhas de Silva

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstenções;

17 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Mud.CMS/06



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL

AUTO de VISTORIA

No dia 11 de Janeiro de 2022, pelas 10h:00m, no edifício sito no Largo do Poço do Concelho n.º3 (EC447), com a matriz n.º 1722 da União das Freguesias Setúbal, composto por 6 pisos, compareceram os técnicos: Pedro Andrade (Eng.), Maria de Jesus Gonçalves (Arqt.) e Sara Simões (Eng.), todos em representação dos Serviços Técnicos Municipais, a fim de procederem à vistoria prévia do edifício em questão, no âmbito do n.º 2 do artigo 89º (**dever de conservação da edificação**), conjugado com o n.º 1 do artigo 90º (**vistoria prévia**), do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação em vigor (RJUE).

À vistoria compareceram, o Sr. Fernando Martins, como representante do proprietário do 5º eq. com entrada pelo n.º3, e a Sra. D. Maria Leonor da Cunha e Sr. João Palma, como administradores e proprietários do edifício.

ENQUADRAMENTO do PROCEDIMENTO

A vistoria em causa, surge no seguimento do pedido de vistoria interposto pelo proprietário do 5º andar eq., com entrada pelo n.º3 do Largo do Poço do Concelho, através do requerimento n.º 8856/21, tendo em vista a verificação das anomalias reportadas pelo proprietário, nomeadamente, estrutura da escada de serviço, esgotos comuns no pátio interior do edifício e elementos estruturais da cobertura.

APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO

No local constou-se que se trata de um imóvel edificado na década de 40/50 (processo de obra 80F/48), sendo constituído por 6 pisos, destinados a comércio no r/ch e habitação nos pisos superiores.

Conforme se poderá visualizar pelas fotos 1 a 32, o edifício, apresenta diversas patologias/deficiências e degradações de materiais, nomeadamente:

- a) Varandas exteriores apresentam destacamentos pontuais do revestimento (marmorite) e exposição das armaduras, expondo perigosidade para os transeuntes (fotos 1, 2, 3);
- b) A estrutura da escada de serviço, apresenta fissurações pronunciadas, com destacamento generalizado do recobrimento das armaduras, oxidação destas, perda da resistência das mesmas e risco eminente de plastificação (fotos 4, 5, 6, 7).

Verifica-se ainda desligamento dos panos de alvenaria das escadas (estrutura vs alvenarias), fissurações profundas das platibandas, no pátio interior (fotos 8, 29).

A estrutura da pérgula existente na cobertura esta muito degradada, com destacamento do recobrimento, armadura à vista e provável perda da resistência dos elementos estruturais (fotos 9, 10);

(cont./...)

(cont./...)

- c) A cobertura, na água interior do lado nascente apresenta abaulamento, contudo e segundo as informações prestadas pelos proprietários, não existem infiltrações (fotos 11);
- d) A chaminé existente no pátio interior, apresenta na parte superior a falta de elemento de ligação entre a tubagem, podendo existir risco de queda em caso de intempéries (fotos 12);
- e) As fachadas exteriores apresentam destacamentos pontuais da pintura, fissurações superficiais generalizadas e intervenções pouco cuidadas (fotos 13, 14, 15, 16, 17).

A empena poente apresenta fissurações profundas, com elementos de alvenaria à vista (foto 18);

As paredes das escadas com acesso ao pátio interior, apresentam destacamento da pintura e o reboco em grandes áreas (fotos 19 e 20);

Fachadas na zona do pátio interior com destacamentos da pintura e fissurações generalizadas (fotos 21, 22, 23, 24)

Muretes das escadas de serviços com destacamento das pinturas (foto 25);

- f) A laje do pavimento do pátio interior, apresenta áreas sem impermeabilização, fecho das ventilações/iluminações das frações de comércio do r/ch (fotos 26, 27);
- g) Inexistência rede elétrica nas escadas de serviço (fotos 28);
- h) Uma das prumadas da rede de esgotos domésticas, apresenta roturas, permitindo o escoamento das águas pela parede, levando a situações de insalubridade (fotos 30, 31).

Numa outra prumada a rede não está devidamente estanque, encontrando-se o escoamento a céu aberto (foto 32).

Verifica-se ainda a existência de elementos dissonantes, nomeadamente os aparelhos de ar condicionado na fachada, alterações de caixilharias e introdução de marquises desconhecendo-se a existência da legalidade dos mesmos, pelo que deverão os proprietários apresentar a devida autorização de alteração de fachada, ou caso não exista, proceder à remoção dos mesmos.

CONCLUSÃO:

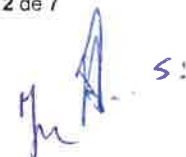
Consideram os técnicos, que o estado de degradação do edifício é decorrente do significativo período de vida útil bem como da falta de manutenção/conservação, pelo que se tratando de um edifício inserido em Área de Reabilitação Urbana (ARU- Setúbal), com Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e respetivo Programa Estratégico (PERU) a decorrer, aprovados em Assembleia Municipal a 21 de dezembro de 2017, considera-se o seguinte:

1. Proceder no imediato a obras de conservação da fachada exterior, para minimizar possíveis danos para os transeuntes.

Estes trabalhos deverão iniciar-se no prazo de 30 dias, devendo ser concluídos no prazo de 60 dias. Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) deve, 5 dias antes do início dos trabalhos, comunicar essa intenção a esta Câmara Municipal;

2. Os proprietários devem realizar obras de conservação, tendo em vista debelar as anomalias descritas no presente auto, as quais deverão iniciar no prazo de 90 dias, tendo como objetivo conferir condições de solidez e salubridade ao edifício, devendo para o efeito apresentar o controlo prévio previsto no RJUE (estrutura das escadas), adequado às obras a realizar, devendo estas obras estar concluídas no prazo de 1 ano.

(cont./...)

 5:

(cont./...)




3. Apresentar a devida autorização de alteração de fachada, nomeadamente a instalação dos ares condicionados, alterações de caixilharias e introdução de marquises, ou caso não existam, proceder à respetiva legalização, devendo para o efeito ser apresentado projeto no **prazo de 90 dias**.

DIVERSOS:

Anexa-se registo fotográfico, com referência às patologias detetadas, o qual fará parte integrante deste auto.

E por nada mais haver a tratar, do exposto foi lavrado o presente auto que vai ser assinado pelos técnicos e posteriormente deverá ser dado conhecimento do seu teor aos **proprietários** do edifício, à **administração do condomínio** e à **DIFAJ**, para os fins tidos como convenientes.

Os Técnicos da C.M.S.

DEP./DIVI./SETOR:	NOME:	ASSINATURA:
<u>DURB/GAPRU</u>	<u>Pedro Andrade</u>	<u></u>
<u>DURB/GAPRU</u>	<u>Maria de Jesus Gonçalves</u>	<u></u>
<u>DAF/DIFAJ/NFU</u>	<u>Sara Simões</u>	<u></u>

(cont./...)

Handwritten signature

(cont./...)

ANEXO 1 - Registro Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

(cont./...)

Handwritten signature SS

[Handwritten signature]

(cont./...)

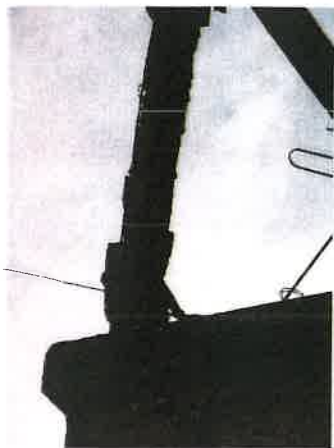


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

(cont./...)

[Handwritten signature]

M

(cont./...)



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

(cont./...)

me

[Handwritten signature]

(cont./...)



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

[Handwritten signature] SS