



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 14/2022

PROPOSTA

Nº 483 /2022/DURB/GAPRU

Realizada em 06/07/2022

DELIBERAÇÃO Nº 2490/2022

Assunto: Processo N.º15/21 **Titular do Processo:** JOSE MANUEL ANACLETO DE CASTRO

Requerimento N.º :3591/21

Requerente: JOSE MANUEL ANACLETO DE CASTRO

Local: LARGO DR ANTONIO SOARES FRANCO JUNIOR, N 4

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

O Técnico: ISABEL MARIA DUARTE ESPADA PRATAS SOUSA DE MACEDO

Data:15/6/2022

PROPOSTA DE: INFORMAÇÃO PRÉVIA FAVORÁVEL CONDICIONADA

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/alteração/ampliação em imóvel localizado em Área de Reabilitação Urbana.


A pretensão respeita a um prédio urbano em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, inscrito sob o artigo 512º da matriz urbana da União de Freguesias de Azeitão, com a área total de 47,00m² (correspondente à área coberta), segundo a respetiva caderneta predial. O edifício tem um piso, e encontra-se afeto a habitação (1 fogo).

O presente pedido pretende aferir a viabilidade de obras de alteração da fachada, com aumento de cêrcea, bem como de alteração da cobertura (aumento da cota da cumeeira) e ampliação da área habitável. Pretende-se ainda a abertura de um segundo vão de janela na fachada principal e realocização do vão de janela existente.

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Núcleo Histórico de Azeitão, e, como tal, abrangido pelas disposições contidas nos artigos 56º a 64º do respetivo regulamento.

O edifício em causa não se encontra abrangido por qualquer servidão administrativa.

Tratando-se de uma operação de reabilitação realizada em edifício ou frações autónomas, as quais se destinam total ou predominantemente ao uso habitacional, encontra-se a mesma regulada pelo novo



Regime aplicável à Reabilitação Urbana, consagrado no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 19 de julho, e, acessoriamente, pelas Portarias 301/2019, 302/2019, 303/2019, 304/2019 e 305/2019 de 12 de setembro.

Com o requerimento n.º 3703/22 de 28/08 foram apresentadas peças corrigidas.

Assim, propõe-se que se informe favoravelmente da viabilidade da proposta, nos seguintes termos e condições:

- a) A planta de implantação representa uma parcela com cerca de 52,70m², ou seja, com uma discrepância superior à tolerância de harmonização de 10%, pelo que, no âmbito da operação de controle prévio a interpor, deverá ser apresentada certidão de teor da descrição predial atualizada quanto à área do prédio;
- b) As peças de sobreposição, tal como o nome indica, devem representar, nas cores convencionadas, a sobreposição das obras a demolir e a construir de novo, no mesmo desenho, pelo que os desenhos apresentados não verificam esta condição. Não obstante, foi efetuada a apreciação da proposta. Em sede de operação de controle prévio deverão estas peças constar da instrução obrigatória;
- c) A solução agora proposta para a fachada principal afigura-se viável, porquanto o aumento de cêrcea proposto cumpre o disposto no n.º 2 do artigo 60º do regulamento do PDM, ou seja, a cêrcea de 3.55m proposta é inferior à média das cêrceas da frente urbana onde o edifício se localiza (cerca de 4,10m);
- d) Não são indicados materiais ou cores de acabamentos exteriores, pelo que, no âmbito do procedimento de controle prévio a interpor- o qual terá de configurar um licenciamento – deverão ser considerados os seguintes preccitos:
 - Na reabilitação de edificações existentes serão aplicados nos paramentos de fachadas, empenas, tardois e muros, unicamente rebocos lisos e afagados, de argamassa de cimento e areia ou cal e areia, pintados ou caiados. As tintas a utilizar não podem ser do tipo areado ou texturado;
 - Nas construções existentes as pinturas exteriores devem manter a cor primitiva, admitindo-se a utilização de outras cores que mantenham um equilíbrio do edificado em que se insere;
 - Nas reconstruções, a eventual marcação de socos, cunhais ou pilastras, molduras de vãos e cornijas, cimalthas, contrabeirados, remates, etc., será feita em cantaria de pedra calcária bujardada ou amaciada, ou em massa lisa e saliente, no mínimo a 2 cm da parede, caiada ou


pintada. As pilastras e cunhais quando previstos, deverão ter uma largura mínima de 30 a 40 cm;

- Sempre que apresentem características tradicionais as portas e janelas devem ser mantidas e recuperadas ou, na sua impossibilidade, substituídas por outras de idêntico material, desenho e cor. Privilegia-se a aplicação de caixilharia em madeira, mas é admissível a aplicação de caixilhos em PVC ou alumínio termolacado desde que seja mantida a expressão e imagem das janelas tradicionais, respeitando o perfil curvo (excluindo o perfil retilíneo) ou trabalhado. As travessas deverão ter expressão exterior. No que respeita aos vidros, não são admissíveis acabamentos com cor, fosco, espelhado ou soluções similares;
 - Nas portas tradicionais, em madeira, privilegia-se a pintura a tinta de esmalte sem brilho. Sempre que necessário a caixa de correio deve integrar harmoniosamente a porta;
 - Sempre que possível, as portadas interiores em madeira devem ser mantidas como sistema de ensombramento;
 - As guarnições ou molduras são tradicionalmente em cantaria de pedra calcária rija aparelhada, bujardada (a pico fino) ou amaciada, ou ainda em massa pintada. A sua largura, quer num material quer no outro, variam entre os 18cm e os 20cm. Deverão ser mantidas e tratadas as molduras sempre que possível, prevendo-se a sua substituição só nos casos em que se verificar a impossibilidade da sua manutenção. Não são admitidos capeamentos;
 - Não é admitida a aplicação de materiais pétreos polidos em soleiras e peitoris nem a pintura das cantarias existentes;
 - Devem ser mantidas e recuperadas as serralharias existentes ou, na impossibilidade, a sua substituição por outras idênticas;
 - Não é admissível a substituição da telha tradicional cerâmica por outras de cor distinta ou vidradas, nem por fibrocimento ou chapas onduladas.
- e) A proposta apresentada contempla a criação de um “quarto no aproveitamento da cobertura. Contudo, deteta-se o incumprimento do disposto no artigo 79º do RGEU relativamente ao pé-direito regulamentar, bem como o incumprimento da disposição contida no artigo 71º do mesmo diploma legal, no que respeita à ventilação e iluminação, pelo que, no âmbito do procedimento de controle prévio a interpor o aproveitamento da cobertura não poderá consubstanciar um compartimento habitacional.


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 3703/22 de 28/04, 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; _____ Abstenções; 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA