

3176-



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2023 PROPOSTA Nº 83/2023/DURB/GAPRU
Realizada em 01/02/2023 DELIBERAÇÃO Nº 375/2023

Assunto: Processo N.º 102/22 **Titular do Processo:** OHAYOU LDA
Requerimento N.º: 2246/22
Requerente: OHAYOU LDA
Local: RUA DO CORREIROS 52
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: ISABEL MARIA DUARTE ESPADA PRATAS SOUSA DE MACEDO
Data: 2023/01/20

PROPOSTA DE: APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA DE REABILITAÇÃO/ALTERAÇÃO/AMPLIAÇÃO

Nos termos do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º 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 licenciamento para obras de reabilitação, alteração e ampliação e autorização para alteração do uso de um edifício atualmente afeto a armazém, localizado em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, e incluído na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.

Trata-se de um prédio urbano inscrito sob o artigo 619º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área total de implantação de 56,10m², constituído em regime de propriedade total sem unidades suscetíveis de utilização independente. De acordo com a documentação predial apresentada, trata-se de um edifício de dois (2) pisos afeto a armazéns e atividade industrial.

Analisado o projeto apresentado, detetou-se uma área total de cerca de 71,10m², a qual inclui um saguão, não descrito na documentação cadastral. Sendo que a discrepância detetada é superior aos 10% de tolerância admissíveis, deverá ser apresentada documentação cadastral atualizada quanto à área da parcela.

É pretendida a reabilitação e alteração do edifício, bem como a sua ampliação através da criação de um terceiro piso, no sentido de adaptar a totalidade do edifício ao uso habitacional (um fogo), considerando as atuais exigências das condições e modos de habitabilidade. A intervenção em causa contempla ainda a substituição da estrutura interior dos pisos por nova igualmente em madeira, sendo que as paredes interiores não estruturais se encontram previstas em aço leve e gesso cartonado.

Página 1 de 3

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Centro Histórico, e, como tal, condicionada pelas disposições contidas nos artigos 56º a 63º do respetivo regulamento. 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.

O edifício em causa encontra-se abrangido pelas seguintes servidões administrativas:

- Área de servidão aos faróis de entrada na Barra do Porto de Setúbal, denominados “Algarve Exportador/Azeda” e “Doca Pesca/Anunciada”, e como tal a intervenção pretendida sujeita ao prévio parecer vinculativo da Direção Geral dos Faróis por força do disposto no DL 594/73 de 07/11.;
- Zona inundável ou ameaçada pelas cheias, e como tal a intervenção pretendida sujeita ao prévio parecer vinculativo da Associação Portuguesa do Ambiente (APA Alentejo) por força do disposto no n.º7 do art. 40º da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho;

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor, garantindo uma adequada integração. Acresce ainda que, tratando-se de uma obra de reabilitação nos termos do disposto no n.º3 do artigo 59º do Regulamento do PDM, é aplicável a disposição contida no n.º2 do artigo 60º do mesmo diploma legal no que se refere ao aumento da cêrcea, a qual se constata assegurada. Assim, encontrando-se também demonstrado o cumprimento dos condicionamentos técnicos e regulamentares aplicáveis, concluiu-se pela viabilidade da pretensão, a qual contribui para a recuperação do tecido edificado do Centro Histórico e, conseqüentemente, para o aumento do seu período de vida útil.

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;
- APA – Tratando-se de um edifício pré-existente entendeu-se não existir matéria passível de parecer; Pela realização da operação urbanística em causa é também devido ao pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no art.º 52º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, que se estima no seguinte valor:



TRIU = (46,82€ x 173,10m² x 1 x 1) – (46,82€ x 112,20 m² x 1 x 0,8) = 3 901,98€ (três mil, novecentos e um euros e noventa e oito cêntimos)

Ficará, contudo, este valor sujeito a atualização nos termos do disposto na Tabela de taxas em vigor à data do respetivo ato de licenciamento.

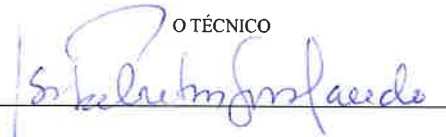
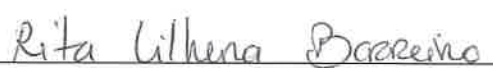
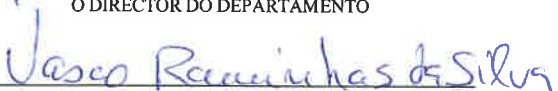



Assim, face ao exposto, propõe-se que:

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 3 do art.º 20º do RJUE, na redação em vigor, a aprovação do projeto de arquitetura, consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento n.º 2246/22 de 10/03, considerando ainda os elementos apresentados com o requerimento n.º 9019/22 de 21/10.

Deverá a emissão da licença de construção ficar condicionada à apresentação dos seguintes elementos:

- a) documento comprovativo da aprovação, por parte da DGPC, do pedido de autorização de trabalhos arqueológicos (PATA), exigíveis por força do disposto no artigo 66º do REUMS, mas considerando já as condições expressas no parecer emitido pela DGPC;
- b) Certidão de teor da descrição predial atualizada quanto à área do prédio, que deverá passar a incluir expressamente a área do logradouro;
- c) Alçado principal corrigido, contemplando a manutenção dos “cachorros” existentes, dos quais se deve prever a sua recuperação.

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; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor	
O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA  _____	O PRESIDENTE DA CÂMARA  _____