

B) 79.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2023

PROPOSTA

Nº 86 /2023/DURB/GAPRU

Realizada em 01/02/2023

DELIBERAÇÃO Nº 38/2023

Assunto: Processo N.º 53/22
PROMOÇÕES IMOBILIARIAS LDA

Titular do Processo: TOP WILLEM E FREDERICO

Requerimento N.º: 1354/22

Requerente: TOP WILLEM E FREDERICO PROMOÇÕES IMOBILIARIAS LDA

Local: RUA FRANCISCO AUGUSTO FLAMENGO Nº 10 E 12

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: 2023/01/19

PROPOSTA DE: INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE LICENCIAMENTO (PROJETO DE ARQUITETURA)

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 construção nova, em parcela localizada em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor, dentro dos limites da zona de proteção a imóvel classificado e em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão respeita a um prédio urbano inscrito sob o artigo 2897º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área total de 558,95m2. A certidão predial faz ainda referência a uma área coberta correspondente a construções precárias, com um piso, todas atualmente demolidas.

De acordo com o projeto apresentado, é pretendida a construção de novo edifício de habitação multifamiliar e comércio, com frente para dois arruamentos – Rua Francisco Augusto Flamengo e Rua da Paz – com um total de 8 fogos de tipologia T2, uma unidade não habitacional (loja) e uma sala de condomínio. A proposta contempla a impermeabilização total da parcela.

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.

No que se refere a outros condicionamentos legais, o edifício em causa encontra-se abrangido pelas seguintes servidões administrativas:

- Zona de Proteção (ZP) às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (MIP) e Zona Especial de Proteção (ZEP) à *Igreja de Santa Maria da Graça* (IIP), e como tal a intervenção encontra-se sujeita ao parecer vinculativo da Direção Geral do Património Cultural, por força do disposto no nº 4 do artigo 43º da Lei nº 107/2001 de 08 de setembro.

No âmbito do processo de obras particulares n.º 158/98 (anterior) foi interposto pedido de licenciamento de construção nova. Face às servidões administrativas impostas pela ZEP à Igreja de Santa Maria da Graça e pela ZP às Muralhas de Setúbal, foi imposta pela tutela (então IGESPAR) a realização de escavações arqueológicas prévias. Em novembro de 2008 teve início a primeira campanha de trabalhos arqueológicos, sob a responsabilidade técnico-científica dos arqueólogos Dr Carlos Tavares da Silva e Drª Joaquina Soares, do Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal (MAEDS), que durou cerca de 5 meses e na qual foi detetada uma área com “elevado interesse arqueológico”: sobreposição de época romana (cisterna), do período islâmico (necrópole do século X/XI) e de edifício residencial do século XVII.

Na sequência de uma segunda campanha de escavações arqueológicas (2010/2011), e após a apresentação de diversas propostas de projeto no sentido de dar resposta às exigências do então IGESPAR, veio a ser aprovado, por despacho de 07/03/2014, um projeto de arquitetura (requerimento n.º 3710/13) que contemplava a selagem das estruturas arqueológicas postas a descoberto.

Este projeto não chegou a ser licenciado (não foram apresentados projetos de especialidades) e, mais tarde, por interesse da CMS e do MAEDS, voltaram a ser discutidos os pressupostos do projeto aprovado, uma vez que era desejo consensual destas entidades que tão importantes achados arqueológicos viessem a ser musealizados. No entanto, face à incapacidade do Município em suportar os encargos decorrentes da abertura de um espaço museológico municipal, o desejo acabou por não se ver cumprido, seguindo como válida a aprovação do projeto de arquitetura que propunha a selagem definitiva dos achados.

Contudo, os projetos de especialidades nunca foram apresentados, tendo sido declarada a caducidade daquela aprovação por despacho de 24/08/2020, tendo o processo sido arquivado.

Posteriormente ainda foi solicitado um pedido de reapreciação do projeto, mas, à luz dos condicionalismos urbanísticos, técnicos e regulamentares vigentes, a pretensão foi alvo de parecer desfavorável, por incumprimentos vários, dos quais relevam as disposições contidas nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 60º do regulamento do PDM. Detetou-se ainda o incumprimento do n.º3 do artigo 6º do Regulamento da edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) e outras desconformidades com as normas técnicas e regulamentares aplicáveis à construção, como algumas disposições contidas no Regulamento Geral da Edificações Urbanas (RGEU) e o diploma que regula a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

Analisada a pretensão apresentada, considerando os elementos escritos e desenhados entregues com o requerimento supra, constatou-se que a pretensão é, na sua essência, idêntica à anterior, mantendo-se, assim, o incumprimento não só de condicionamentos urbanísticos vertidos do PDM em vigor, como

também de disposições técnicas e regulamentares aplicáveis. Assim, considerou-se ser de manter integralmente a informação desfavorável.

Aliás, dispõe o n.º 2 do artigo 13º do Código do Procedimento Administrativo que “não existe o dever de decisão (da Administração) quando, há menos de dois anos, contados da data da apresentação do requerimento, o órgão competente tenha praticado um ato administrativo sobre o mesmo pedido, formulado pelo mesmo particular com os mesmos fundamentos.”

Contudo, com base no princípio da colaboração com os particulares, entendeu-se poder dar ao particular a possibilidade de, querendo, vir reformular a sua pretensão no sentido de corrigir as questões que impedem a sua aceitação.

Assim, nos termos do consagrado nos artigos 121º e 122º do CPA, foi o requerente notificado para, querendo, se pronunciar por escrito, no prazo de 10 dias, sobre esta proposta de decisão desfavorável, podendo, dentro do mesmo prazo vir corrigir o projeto apresentado nos termos do já notificado no âmbito da pretensão anterior (PO 158/08) e de acordo com exposto na informação técnica que acompanhou a referida notificação.

Com o requerimento registado sob o n.º 8844/22 de 17/10 veio o representante da empresa proprietária e requerente no processo pronunciar-se no âmbito da audiência prévia que lhe foi concedida nos termos do disposto nos artigos 121º e 122º do CPA.

De acordo com a informação técnica prestada em 27/12/2022, sobre esta pronúncia, foi considerado que as alegações apresentadas, bem como os considerandos naquela expressos em nada alteram o sentido da proposta de decisão, concluindo-se que existem claras e abruptas divergências no entendimento dos procedimentos e regras (urbanísticas e regulamentares), que para os serviços municipais são inequívocas e entendíveis. Referimo-nos ao incumprimento inequívoco do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 60º do regulamento do PDM, nomeadamente no que respeita à cêrcea máxima permitida para os arruamentos que limitam a parcela, bem como da disposição contida no n.º 3 do mesmo artigo, no que à empenas máxima admissível concerne. Acresce ainda, como já foi amplamente referido, o incumprimento de normas técnicas e regulamentares aplicáveis à construção.

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, o indeferimento do pedido de licenciamento (aprovação do projeto de arquitetura), consubstanciado no requerimento n.º 1654/22 de 10/02, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 24º do RJUE, fundamentado nos seguintes incumprimentos legais:

- I. Não é cumprido o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 60º do regulamento do PDM, nomeadamente no que respeita à cêrcea máxima permitida para os arruamentos que limitam a parcela. Reitera-

se que a viabilidade do projeto passará pela proposta de volumetrias distintas para cada frente urbana, considerando uma cêrcea máxima admissível de cerca de 9,30m para a Rua Francisco Augusto Flamengo e de 6.15m para a Rua da Paz;


- II. Não é cumprido o disposto no n.º 3 do artigo 60º do Regulamento do PDM no que se refere à profundidade máxima admissível para as empenas (15m), reforçando-se a necessidade de contemplar a construção de duas frentes urbanas distintas volumetricamente, e de prever a manutenção de um logradouro no interior da parcela.

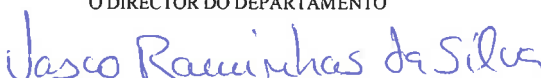
Alerta-se ainda para os seguintes incumprimentos das normas técnicas e regulamentares aplicáveis à construção:

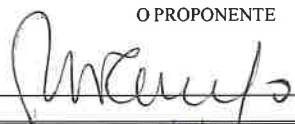
- a. Não é cumprido o disposto no n.º 3 do artigo 6º do Regulamento da Edificação e urbanização do Município de Setúbal (REUMS), segundo o qual o índice de impermeabilização máximo admissível é de 70% da área da parcela. Assim, o projeto a apresentar deverá garantir um logradouro permeável não inferior a cerca de 170m² (aproximadamente 30% da área total da parcela). O índice máximo de impermeabilização referido poderá ser ajustável, desde que seja garantida solução técnica adequada e após aceitação da mesma pelos serviços competentes;
- b. Não é cumprido o RGEU, nomeadamente no disposto nos artigos 71º e 73º, na medida em que todos os fogos apresentam um compartimento habitacional interior ou sem as necessárias condições de iluminação e ventilação;
- c. Não são cumpridas as disposições estabelecidas nas Normas técnicas publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto no que respeita às acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada, desde logo na circulação dentro de cada fogo, e no acesso aos compartimentos de habitação.

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: _____

Abstenções: _____ Votos a Favor: 11

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75 2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA MEMÓRIA DA ACTA


O PRESIDENTE DA CÂMARA
