

B/188.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 02/2023

PROPOSTA

Nº 48/2023/DURB/GAPRU

Realizada em 25/01/2023

DELIBERAÇÃO Nº 278/2023

Assunto: Processo N.º 42/22

Titular do Processo: USMEGA SA

Requerimento N.º: 9125/22

Requerente: USMEGA SA

Local: AV. 5 DE OUTUBRO, 27 R/C

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: 2023/01/10

PROPOSTA DE: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA SOBRE VIABILIDADE DE ALTERAÇÃO DE USO

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 alteração do uso em frações autónomas em imóvel localizado em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão refere-se às frações autónomas designadas por “V” (r/c) e “X” (r/c) prédio urbano inscrito sob o artigo 3245º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área coberta de 677,94 m² e área de logradouro de 562,72m² (total de 1240,66m²).

Ambas as frações apresentam uma área de 33,40m² e encontram-se afetas ao uso de comércio. O acesso é feito através logradouro do prédio.

O presente pedido pretende aferir sobre a viabilidade de alteração do uso de comércio para habitação.

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

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”;
- Zona inundável ou ameaçada pelas cheias;

- Área de proteção a imóvel classificado: Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal. (MIP).

Não obstante o acima exposto, o presente procedimento de controle prévio – pedido de informação prévio sobre viabilidade de alteração de uso - não carece de qualquer consulta externa por não incluir obras sujeitas a licenciamento nem alterar os pressupostos preexistentes.

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

- a) Nos termos do disposto no 61º do Regulamento do PDM, o uso habitacional é o uso prioritário previsto para os edifícios do Centro Histórico;
- b) De acordo com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação em vigor, nomeadamente no seu artigo 4º, n.º 5, a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações de utilização dos mesmos encontra-se sujeita ao procedimento de controlo prévio de autorização, e a sua viabilidade depende do cumprimento das normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido. No presente caso, quaisquer obras a introduzir para adaptar o edifício existente ao uso habitacional deverão assegurar o cumprimento integral das disposições contidas no RGEU e outros regulamentos aplicáveis à construção. 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;
- c) Pese embora as frações em causa sejam de construção anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, a operação urbanística sobre a qual se solicita viabilidade – transformação de uma fração comercial num fogo habitacional – encontra-se sujeita ao cumprimento do Método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes, definida na Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro, nos termos do disposto no artigo 9º-A do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, na redação dada pelo decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho. Assim, nos termos da suprarreferida Portaria n.º 301/2019, a operação em causa consubstancia uma “Intervenção Profunda” (N3), pelo que deverá o projeto de reformulação interior da fração adotar as medidas necessárias e aplicáveis a este nível de intervenção;
- d) Importa ainda referir que qualquer intervenção sujeita a licenciamento nos termos do disposto no RJUE em vigor carecerá dos respetivos pareceres das entidades externas a consultar em virtude das

servidões acima identificadas, nomeadamente a Direção Geral de Faróis (por força do disposto no Decreto-Lei n.º 594/73 de 7 de novembro), a Associação Portuguesa do Ambiente – APA Alentejo (força do disposto no n.º7 do artigo 40º da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho) e a Direção Geral de Património Cultural – DGPC (por força do disposto no n.º 4 do artigo 43º da Lei nº 107/2001 de 8 de setembro).

Face ao exposto, propõe-se que:

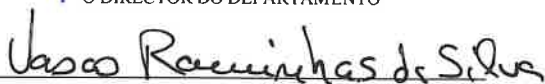
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1 do art.º 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 1 do art.º 16º do RJUE, na redação em vigor, o sentido favorável ao pedido de informação prévia consubstanciado no requerimento n.º 9125/2022 de 25/10, 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.

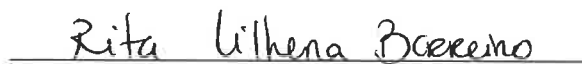
O TÉCNICO



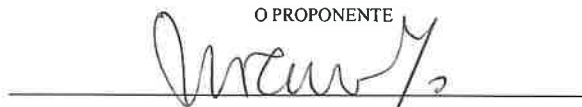
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



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

