



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 12/2023 PROPOSTA Nº 170 /2023/DURB/GAPRU
Realizada em 17/05/2023 DELIBERAÇÃO Nº 716/2023

Assunto: Processo N.º6/23 Titular do Processo: CRYSTALLINE BRAVERY, LDA
Requerimento N.º :176/23
Requerente: CRYSTALLINE BRAVERY, LDA
Local: RUA CAMILO CASTELO BRANCO 65 71 E RUA FORMOSA 10 E 18
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data:09/5/2023

PROPOSTA DE: Aprovação Condicionada de Projeto de Arquitetura – Obras de Alteração e Ampliação de dois edifícios destinados a um empreendimento turístico

Nos termos do disposto da alínea d), do n.º 2, do artigo 4º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), é apresentado **um pedido de licenciamento para alteração e ampliação de dois prédios, localizados em Área de Reabilitação Urbana, com vista à alteração de utilização, para um empreendimento turístico.**

Trata-se de dois prédios urbanos, da Freguesia de S. Sebastião, inscritos sob os artigos n.º 591 e 3763, com as seguintes áreas:

- Art.º 591 – área total de 525m², sendo área coberta de 101,70m² e área descoberta de 423,30m², destinado a habitação;
- Art.º 3763 – área total e coberta de 1767m², destinado a armazém e atividade industrial.

De acordo memória descritiva e projeto, é proposto o seguinte:

- Demolição interior do edifício da antiga Fábrica 1º de Março, com preservação das fachadas;
- Construção de um Empreendimento Turístico, integrando-se na tipologia de Apartamentos Turísticos, com 63 apartamentos, de tipologia T0 e T1;

- Emparcelamento dos dois prédios urbanos;
- Desenvolvimento volumétrico de dois corpos, com cobertura de duas águas em telha marselha;
- Criação de um logradouro interior, comum a todas as unidades;
- Ampliação de um novo volume a norte, no terreno a emparcelar com o prédio urbano da fábrica, com o mesmo alinhamento e cêrcea;
- Criação de dois pisos de estacionamento, composto por 38 lugares de estacionamento;
- Preservação da chaminé existente;
- É prevista uma área total de construção de 4,292,24m² (incluindo caves) sendo proposto uma ampliação de 2.321,84m².

De acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, a pretensão encontra-se localizada em Espaço Urbano – Áreas Consolidadas - Malhas Urbanas Habitacionais / Eixo Urbano. Segundo o disposto no regulamento do PDM, a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 65º e seguintes, constantes daquele regulamento.

Conforme previsto nos art.º 13º e 13ºA do RJUE, foi promovida consulta externa no Portal SIRJUE à DGPC, E-Redes e CCDR-LVT, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- E-Redes – parecer favorável;
- DGPC – parecer favorável condicionado, nos termos propostos pelo Diretor do DBC e pelo chefe da DPAP, nos termos dos pontos 2.3 e) e f) daquele parecer de arquitetura, assim como, nos termos dos pontos 3.2 a) e b) do parecer de arqueologia;
- CCDR-LVT – parecer favorável condicionado, nos termos do parecer da DGPC;

Tratando-se de uma operação urbanística, que face ao artigo 22º e 23º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), é considerada com impacto relevante e semelhante a loteamento, foram ainda recolhidos os pareceres internos da DIPU e SMS – Redes de



abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, estando em falta o parecer por parte da SMS – Resíduos Urbanos:

- SMS – Redes abastecimento – parecer favorável;
- DIPU – parecer favorável condicionado nos seguintes termos: *“Face ao exposto, considera-se que nada obsta à operação urbanística em análise desde que a mesma contemple a beneficiação/reperfilamento da Rua Formosa, com um perfil transversal que inclua passeios de ambos os lados do arruamento (com balizadores para impedir o estacionamento abusivo), estacionamento do lado direito e faixa de rodagem de sentido único, em cumprimento com a legislação em vigor.”*

A presente operação urbanística, incide sobre dois prédios urbanos, a Fábrica 1.º de Março, referente ao artigo matricial 3763 e ao terreno contíguo à fábrica, a norte, referente ao artigo matricial 591, que atualmente já não existe, consequência do PO n.º 86/18.

Trata-se de um edifício de carácter industrial, referente à indústria conserveira, datado de 1921, que sofreu várias alterações ao longo dos anos, de planta retangular, composto por duas grandes naves que se desenvolvem no sentido norte-sul. O volume nascente, com entrada pela rua Camilo Castelo Branco, apresenta um piso com pé-direito subdividido em dois pisos no compartimento trespassado pela chaminé, e o volume poente, com entrada pela rua Formosa, apresenta dois pisos.

De acordo memória descritiva, foram definidos como elementos fundamentais de preservação do conjunto - elementos com valor patrimonial, arquitetónico e cultural - as fachadas e a chaminé da antiga Fábrica de Conservas 1º de Março, entendendo-se como fundamental que estas fachadas, mesmo sendo intervencionadas, deveriam manter o seu carácter original e todos os elementos que as definem, sendo assim preservadas as fachadas e a chaminé existente.

Do ponto de vista urbanístico, analisada a proposta e do ponto de vista regulamentar, verifica-se que a proposta cumpre genericamente o disposto no PDM em vigor, importando, contudo, e de acordo o parecer da DGPC referir o seguinte:

- Quanto à fachada, que confronta com a Rua Dona Gertrudes Ligeiro, verifica-se a nova construção deverá aproximar-se da cêrcea da fachada da Rua Formosa com a leitura de dois pisos, não devendo a altura da fachada suplantar a da fachada existente na Rua Formosa, propondo-se pela implementação de uma tipologia de cobertura com três águas (nos remates dos dois corpos a norte) de forma a alcançar uma melhor integração na envolvente próxima.



Conforme memória descritiva é referido que, o disposto do n.º 3 do art.º 6º do REUMS será cumprido segundo solução a ser desenvolvida no projeto da especialidade aquando da entrega do mesmo para licenciamento, após a aprovação do projeto de arquitetura.

A instalação, exploração e funcionamento do empreendimento turístico na tipologia de apartamentos turísticos está sujeita aos requisitos e condições expressas no regime jurídico estabelecido pelo Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação em vigor, sendo as competências do Turismo de Portugal, I.P. as previstas nesse diploma.

Ainda que seja assegurado a capitação de estacionamento automóvel no interior da parcela prevista em regulamento de PDM, a capitação exigida na legislação específica não se encontra assegurada pelo que, foi formalizado um pedido de dispensa de requisitos ao abrigo do artigo 39º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação em vigor, tendo sido recolhido o parecer favorável condicionado, por parte do Turismo de Portugal, devendo ser comprovada, em auditoria de classificação, a reserva de 26 lugares de estacionamento em parque na proximidade do empreendimento.

A proposta quantifica uma área de construção sujeita à liquidação de taxas urbanísticas de 3.687,43m², segundo informação recolhida pelo SIPAL, pelo que face ao disposto no art.º 22º e 23º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), tratando-se de uma operação urbanística de impacte relevante e de impacto semelhante a loteamento, nos termos do art.º 30 daquele regulamento, deverão ser cedidas gratuitamente ao Município parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva, para além dos espaços destinados a infraestruturas urbanísticas (redes viária, pedonal e ou outras infraestruturas inerentes à operação), integrando o domínio municipal.

Assim, no que diz respeito às áreas de cedência necessárias, destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes de utilização coletiva, tendo em atenção ao disposto no regulamento do PDM e à área acima referida, aferiu-se uma área de cedência de 2581,20m², correspondente ao somatório de 1843,72m² para equipamentos (50m² x 3687,43m² / 100m² a.b.c.) e 737,48m² (20m² x 3687,43m² / 100m² a.b.c.), destinados a espaços verdes.

De acordo o n.º 8 do art.º 48 do Regulamento de Taxas e de Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), uma vez que se trata de uma alteração com aumento de áreas de construção e alteração de uso, será deduzido o cálculo total da compensação referente ao existente, que se aferiu no valor de 62.440,41€ (600,10m² x 104,05€/m²) pelo existente.



Não sendo garantidas as áreas de cedência e podendo estas ser compensadas em numerário, o seu valor estimado é de 206.004,40€ referente ao diferencial entre a proposta e o existente ($2581,20\text{m}^2 \times 104,05\text{€/m}^2$) – ($600,10\text{m}^2 \times 104,05\text{€/m}^2$).

Pela realização da operação urbanística em causa é também devido o pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto nos art.º 48º e 51º do mesmo RTORMS, que se estima no seguinte valor:

$$\text{TRIU} = (37,46\text{€} \times 3687,43\text{m}^2) - ((37,46\text{€} \times 1767,00\text{m}^2) + (46,82\text{€} \times 203,40\text{m}^2)) = 62.416,12\text{€}.$$

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 condicionada do projeto de alteração e ampliação de arquitetura, nas seguintes condições:**

- Ao cumprimento das condições colocadas pela DGPC, quanto ao projeto de arquitetura e arqueologia;
- Ao cumprimento das condições estabelecidas pela DIPU, quanto à contemplação e a beneficiação/reperfilamento da Rua Formosa, com um perfil transversal que inclua passeios de ambos os lados do arruamento (com balizadores para impedir o estacionamento abusivo), estacionamento do lado direito e faixa de rodagem de sentido único, em cumprimento com a legislação em vigor;
- À apresentação em fase de especialidades, de solução de implementação de sistemas compensatórios que promovam a infiltração/retenção das águas pluviais, assegurando o cumprimento dos índices de impermeabilização;
- Ao cumprimento das condições impostas para os respetivos projetos de especialidades pelos SMS – abastecimento e drenagens e às restantes condições que vierem a ser impostas pelos SMS – Resíduos Urbanos;
- À apresentação de certidão de teor atualizada após reunião dos prédios, área total e inscrição;



- Ao pagamento da TRIU, aplicável à data da concessão do licenciamento, cujo montante se estima em 62.416,12€ (sessenta e dois mil e quatrocentos e dezasseis euros e doze cêntimos);
- Ao pagamento da taxa de compensação por não cedência de Equipamentos e Espaços Verdes, aplicável à data da concessão do licenciamento, no valor que se estima em 206.004,40€ (duzentos e seis mil e quatro euros e quarenta cêntimos).

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



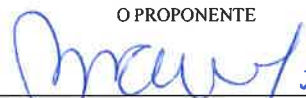
O CHEFE DE DIVISÃO

Lita Gilhena Baccaro

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

José Ramalho de Silva

O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

