

B) 16.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

16/2023

PROPOSTA

Nº 207/2023/DURB/GAPRU

Realizada em

05/07/2023

DELIBERAÇÃO Nº

824/2023

**Assunto:** Processo N.º 397/22  
LDA

**Titular do Processo:** CEDOFEITA VILLAGE UNIPessoal

**Requerimento N.º:** 8659/22

**Requerente:** CEDOFEITA VILLAGE UNIPessoal LDA

**Local:** RUA AUGUSTO CARDOSO 48 E 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:** 2023/06/15

**PROPOSTA DE: APROVAÇÃO DE 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 reabilitação/alteração/ampliação em edifício localizado em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, e incluído na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.

A pretensão respeita a um prédio urbano inscrito sob o artigo 838º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área de 68,80m<sup>2</sup>, constituído em propriedade total com unidades de utilização independente (3). De acordo com a documentação predial apresentada, trata-se de um edifício de três (3) pisos mais sótão, destinado a comércio no piso térreo e a habitação nos dois pisos superiores.

É pretendida a reabilitação integral do edifício, bem como a introdução de alterações exteriores pontuais e reformulação do seu interior, com manutenção da estrutura interior dos pisos. A intervenção contempla um aumento da cota da cumeeira, implicando um ligeiro aumento da sua área de construção. A nova cobertura mantém as características originais, mas prevê a introdução de uma trapeira para iluminação e ventilação do espaço em sótão, no qual se pretende a instalação de um novo fogo autónomo.

Finalmente, a intervenção contempla ainda a adaptação do piso térreo ao uso habitacional.

Exteriormente são integralmente mantidas e recuperadas as fachadas, bem como as respetivas cérceas, registando-se apenas alteração ao nível do piso térreo, onde a montra do estabelecimento comercial é substituída por dois vãos de porta com imagem tradicional.

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 Decreto-Lei n.º 594/73 de 07 de novembro;
- Zona inundável ou ameaçada pelas cheias, e como tal a intervenção pretendida sujeita ao prévio parecer vinculativo da Agência Portuguesa do Ambiente (APA Alentejo) por força do disposto no n.º 7 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;
- Zona de proteção a imóvel classificado: *Muralhas, Torres, Portas, Postigos e baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP), e como tal a intervenção encontra-se sujeita ao parecer vinculativo da Direção Geral do Património Cultural, por força do disposto no n.º 4 do artigo 43º da Lei n.º 107/2001 de 08 de setembro.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor, garantindo uma adequada integração. 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, consequentemente, 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:

DGPC – Favorável, condicionado à execução de um programa de escavações de diagnóstico arqueológico prévio ao início da obra;

Direção-geral de Faróis – Favorável;

APA – Agência Portuguesa do Ambiente – Parecer favorável.

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 considerando os elementos apresentados com o requerimento n.º 10126/22 de 13/12.

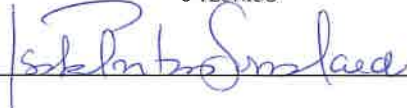
Mais se propõe que, em anexo à notificação que comunique esta decisão seja remetida uma cópia dos pareceres emitidos pelas entidades externas consultadas.

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

- a) Projeto de arquitetura corrigido quanto à materialidade da nova porta central do piso térreo, devendo a mesma ser prevista em madeira maciça pintada, à semelhança das restantes que a ladeiam.
- b) documento comprovativo da aprovação, por parte da DGPC, do pedido de autorização de trabalhos arqueológicos (PATA), no cumprimento do disposto no artigo 66º do REUMS e no parecer de arqueologia da DGPC;
- c) Relatório de avaliação da vulnerabilidade sísmica, nos termos do disposto na Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro.

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.

*Approvada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

