



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

19/2023

PROPOSTA

Nº

240/DURB/GAPRU/2023

Realizada em

09/08/2023

DELIBERAÇÃO Nº

898/2023

**Assunto:** Processo N.º 103/22**Titular do Processo:** OHAYOU LDA**Requerimento N.º:** 2254/22**Requerente:** OHAYOU LDA**Local:** RUA DOS CORREIROS 54, 56, 58, 60 E 62 E RUA DOS ALMOCREVES 17**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:** 2023/07/25**PROPOSTA DE: APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA DE ALTERAÇÕES**

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 e alteração, e autorização para alteração do uso de um 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 622º da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área de implantação de 176m<sup>2</sup>, constituído em propriedade total sem unidades suscetíveis de utilização independente. De acordo com a documentação predial apresentada, trata-se de um edifício de três (3) pisos afeto a habitação. Pese embora a referida afetação na caderneta predial, o piso térreo aparenta ter sido utilizado desde sempre com usos não habitacionais (a própria caderneta refere-se a cocheira, armazém de sal, etc).

É pretendida a reabilitação e alteração do edifício, intervindo ao nível de todos os pisos no sentido de: (1) adaptar o piso térreo a duas unidades não habitacionais e o acesso aos pisos superiores; (2) constituir um total de quatro fogos de habitação nos pisos superiores, adaptados às atuais exigências das condições e modos de habitabilidade, e; (3) substituição da estrutura interior dos pisos por nova igualmente em madeira.

Assim, a intervenção proposta implica a autorização para alteração do uso no piso térreo, mas mantém o uso habitacional nos pisos superiores.

C

As fachadas são integralmente mantidas, registando-se alteração apenas ao nível das caixilharias. 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;
- Área 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 13º-A do RJUE, foram promovidas as consultas externas necessárias através do Portal SIRJUE. Foram 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;

9

- DGPC - Aprovação condicionada à correção da proposta nos termos do parecer técnico de 29/06/2023.

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:

$TRIU = (46,82€ \times 131m^2 \times 1 \times 1.35) - (46,82€ \times 131m^2 \times 1 \times 1) = 2\ 147,09 €$  (dois mil, cento e quarenta e sete euros e nove cêntimos)

\*Área bruta de construção sujeita a alteração de uso

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 2993/23 de 10/04.

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

- a) Projeto de arquitetura completo, corrigido nos termos do exposto no parecer da DGPC;
- b) Certidão de teor da descrição predial atualizada quanto à localização do prédio, após correção relativa aos números de polícia relativos a cada um dos arruamentos com os quais o edifício confina (verificou-se que na certidão de teor e na caderneta urbana a numeração não consta correta. Os n.ºs 44 a 50 da Rua dos Correiros corresponde atualmente aos n.ºs 54 a 62 e o n.º 15 da rua dos Almocreves corresponde hoje ao n.º 17);
- c) Relatório final sobre os resultados da ação de diagnóstico arqueológico a realizar nos termos do despacho de aprovação condicionada de 05/05/2023 do P.A.T.A. submetido.

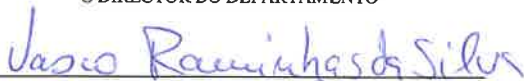
No prazo de seis meses a contar da notificação desta decisão deverá a requerente apresentar os projetos de especialidades e outros estudos necessários à execução da obra nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 20º do RJUE e de acordo com a Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e demais legislação para o efeito.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

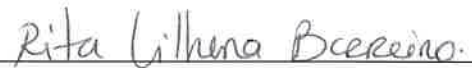
O TÉCNICO



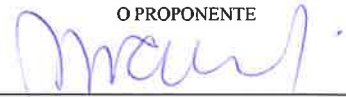
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



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

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

