



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 22/2023

PROPOSTA

Nº 264/2023/DURB/GAPRU

Realizada em 04/10/2023

DELIBERAÇÃO Nº 984/2023

Assunto: Processo N.º 20/23

Titular do Processo: CONSTRUTORA ABRIGO, LDA

Requerimento N.º: 2615/23

Requerente: CONSTRUTORA ABRIGO, LDA

Local: RUA BALUARTE DE SANTO AMARO

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: MIGUEL ALEXANDRE PICOITO ALBON

Data: 2023/09/22

PROPOSTA DE: Informação Prévia Favorável Condicionada sobre viabilidade de demolição do existente e construção de edifícios de habitação coletiva

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 demolição do existente e construção de edifícios de habitação coletiva**, com estacionamento em cave, em parcela de terreno localizado em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão recai sobre os seguintes prédios urbanos, da União de Freguesias de Setúbal:

- Art.º 2649 - Construtora Abrigo, Lda., sito na Rua Baluarte de Santo Amaro, com a área total de 6.506,00m²;
- Art.º 1569 - Construtora Abrigo, Lda., sito na Rua Batalha do Viso n.º 11, com a área total de 49,56m²;
- Art.º 1572 - Construtora Abrigo, Lda., sito na Rua Batalha do Viso n.º 13 e 15, com a área total de 178,00m²;

De acordo com memória descritiva, é apresentado um pedido informação prévia, com os seguintes parâmetros:

- Área total das parcelas: 6733,56m²;
- Área permeável: 2632,249m² (38%);
- Área Bruta Construção: 9722,91m²;
- Área Bruta Construção Habitação: 5123,91m²;
- Área Bruta Construção Estacionamento em cave: 4590,44m²;

- Uso: Habitação;
- N.º pisos acima do solo: 2;
- N.º pisos abaixo do solo: 2;
- Cércea: 6,5m;
- Índice de Utilização Iub/Iul: 0,76;

De acordo com a proposta apresentada (estudo preliminar de ocupação), a intervenção compreenderá a demolição das construções existentes, para construção de três edifícios, com dois pisos acima da cota de soleira e aproveitamento da cobertura, destinado a habitação e dois pisos em cave, destinados a estacionamento.

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada na Área Consolidada – Malhas Urbanas Habitacionais. Do ponto de vista regulamentar é-lhe aplicável o disposto no art.º 65º a 71, 116º e 117º do regulamento do PDM.

Verifica-se ainda que a parcela se encontra abrangida pela Zona de Proteção a património classificado: Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as fortificações medievais e as modernas (Monumento de Interesse Público), sujeita ao parecer vinculativo por parte da Direção Geral de Património Cultura e localizada em zona de encostas com declive superior a 30%, abrangida assim pela servidão e restrição da CCDR-LVT, Regime Transitório da REN – que no concelho de Setúbal aplica-se o artigo n.º 42 do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) - Inexistência de delimitação municipal, pelo que carecem de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do Decreto –lei n.º 239/2012 de 2 de novembro e que ainda não tenham sido objeto de delimitação.

Tratando-se de uma operação urbanística com impacto relevante e semelhante a operação de loteamento, é ainda sujeita às consultas prévias às entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas, com vista a averiguar a capacidade e os níveis de serviço das redes em causa, nos termos do art.º 24.º do REUMS.

Analisado o estudo apresentado, verificou-se que o mesmo se encontrava genericamente em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis, pelo que foram efetuadas as consultas às entidades externas (DGPC, CCDRLVT e E-Redes), bem como às internas (DIPU, SMS - Redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e SMS - Resíduos Urbanos), tendo sido recolhidos os seguintes pareceres, que condicionarão o presente pedido, nomeadamente:



- DGPC – Parecer favorável condicionado ao desenvolvimento, em fase posterior, do exposto no ponto 2.2 do parecer, aos resultados da ação de diagnóstico arqueológico a realizar nos reiterados termos do ponto 2.4, assim como, à submissão do adequado projeto de arquitetura paisagista.

“2.2. Do ponto de vista da integração volumétrica, acima da cota de soleira, considera-se, no contexto da envolvente dos valores patrimoniais em presença, que poderá ser passível de aceitação, reiterando o que foi referido nos antecedentes, relativamente ao Edifício B que confronta diretamente com a muralha. «A sua conceção deverá refletir uma integração equilibrada entre a forma/morfologia e expressão arquitetónica global do objeto, assegurando a primazia do bem classificado na sua relação com envolvente urbana consolidada.» Aspeto que deverá ser plenamente assegurado na fase posterior do projeto, a submeter para apreciação.

2.4. Reiteram-se as condicionantes arqueológicas expressas no ponto 3. na Informação n.º 0314/DSPA/2020 que refere:

«3.1. A execução da proposta terá necessariamente impactes no subsolo numa área significativa, com eventuais riscos sobre o património cultural e arqueológico.

3.2. Tendo em consideração: (I) os elementos apresentados no PIP; (II) a localização do projeto e a sua envolvente arqueológica e monumental, tratando-se de uma área de grande sensibilidade arqueológica e patrimonial; (III) o projeto e os impactes de execução do mesmo ao nível do subsolo; (IV) as condicionantes decorrentes dos IGT em vigor; (VI) a servidão administrativa relativa ao património classificado acima referida.

3.3. Propõe-se como medida no âmbito da salvaguarda do património arqueológico e cultural a realização de sondagens arqueológicas de diagnóstico, em quantidade e extensão que permitam a adequada avaliação dos impactes patrimoniais arqueológicos em causa, com vista a determinar o real impacte patrimonial desta intervenção. Em sede de apreciação de Relatório Final destes trabalhos arqueológicos será determinada a eventual necessidade de alteração do projeto e ou da sua aprovação.»”

- CCDR-LVT – Não há lugar a parecer, considerando que a pretensão não se localiza em nenhuma das áreas identificadas no anexo III do DL n.º 166/2008, na sua redação em vigor;
- E-Redes – AALisboa: Parecer favorável, com condições para pronuncia futura;
- SMS – Gestão Pública de Águas e Resíduos (Inf. DENG 120/2023 LP de 10/07/2023):

“Efetuada a análise dos elementos disponibilizados referentes à operação urbanística mencionada – construção de 3 edifícios destinados a habitação multifamiliar com dois pisos acima da cota de soleira, relativamente à necessidade de reforço das infraestruturas públicas, informa-se o seguinte:



“Rede de abastecimento de água: Tendo em conta a antiguidade, material e diâmetros das condutas existentes no local, considera-se existir a necessidade de reforço de infraestruturas, a realizar nas seguintes condições:

Prolongamento e renovação de condutas existentes por PEAD DN110 PN16, numa extensão total de cerca de 320 metros, conforme assinalado na planta esquemática abaixo, incluindo a construção/renovação dos ramais novos/existentes e o reforço dos meios de combate a incêndios com a instalação novos MI's:

Os contadores devem ser instalados em baterias, em locais acessíveis.

Rede de drenagem de águas residuais domésticas: Deverá ser renovada a rede existente na frente do edifício na Rua Batalha do Viso, em tubagem em PP DN250 SN8, incluindo a construção/renovação dos ramais novos/existentes:

Rede de drenagem de águas pluviais: Não se encontra prevista a necessidade de reforço de infraestruturas existentes nas ruas Baluarte de Sto. Amaro e da Brasileira.

Deverá ser observada a seguinte condição:

No interior da parcela deverá ser garantido o cumprimento do artigo 6º do REUMS, o qual estabelece um índice máximo de impermeabilização de 70% da área do terreno. Não obstante, deverão ser privilegiadas práticas de drenagem sustentável, concretamente soluções de controlo na origem das águas pluviais produzidas (zonas verdes, pavimentos permeáveis, trincheiras/poços de infiltração, cisternas para aproveitamento das águas, entre outras), as quais contribuem para uma redução dos impactos no sistema público e no meio hídrico.”

- SMS – Resíduos Urbanos (30/06/2023):

“Após análise dos elementos, conclui-se que não está presente qualquer projeto de RU, como exigido pelo Regulamento (Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal). Para mais, não está sequer identificado o nº de fogos a construir, pelo que não é possível determinar dimensionamentos e ou tipologias de contentorização. Em suma, não existe nada que possa ser analisado pelo DRU/SMS.”

- DIPU, (Inf. 23/08/2023):

“verifica-se que a rede viária envolvente carece de reperfilamento / beneficiação, nomeadamente no que se refere à melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade pedonais.

Nos termos do artigo 33.º do REUMS, as vias e arruamentos existentes que sejam contíguos ou confinantes com as parcelas objeto de operações urbanísticas devem ser adequados para o perfil estabelecido pelos serviços técnicos, de modo a obter -se uma correção do traçado e caso se



verifique a necessidade de cumprir o alinhamento que pressuponha o recuo das construções para o interior da parcela, deve o promotor assumir os correspondentes encargos.

Quanto ao estacionamento, os lugares privativos serão assegurados em caves, referindo-se nas peças escritas a criação de lugares de estacionamento no interior do lote de acesso público.

Tendo em conta que se trata de edifícios de habitação e não sendo identificado o número de fogos, alerta-se que, em fase de licenciamento, deve dar-se cumprimento ao estabelecido na alínea d) do n.º 2 do art.º 69 e art.º 117 ambos do PDM, quanto à dotação de estacionamento privativo. Quanto ao estacionamento público, verifica-se uma grande carência na envolvente do empreendimento, considerando-se que no âmbito do reperfilamento / beneficiação da rede viária deverá ser previsto estacionamento público.

Face ao exposto, considera-se que a presente proposta de operação urbanística deverá ser revista de forma a integrar o reperfilamento / beneficiação da rede viária envolvente quanto à introdução de passeios e estacionamento público.”

Mais se informa que o pedido também ficará condicionado a:

- A proposta implica uma área bruta de construção de 9.722,91m², pelo que face ao disposto no art.º 22º e 23º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), trata-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, que não se justificou, admitindo-se a compensação de acordo art.º 31 do REUMS.

Assim, no que diz respeito às áreas de cedência necessárias a garantir pela presente operação urbanística, uma vez que não é identificado o nº de fogos, estas serão apuradas no âmbito do projeto de arquitetura a sujeitar oportunamente no âmbito do procedimento de licenciamento.

Pela não cedência dessa área poderá ser aceite uma compensação de acordo o art.º 130 do regulamento do PDM.

- A intervenção implica o pagamento de Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanas (TRIU) nos termos do disposto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), incidindo sobre a área de construção a ampliar.

Considerando os elementos que integram o PIP em apreço, e apenas a título meramente indicativo, corresponderia ao pagamento de TRIU no valor de 141.318,42€;



- Face aos pareceres recolhidos, a operação urbanística em causa constitui comprovadamente uma sobrecarga nas infraestruturas existentes e implicará a realização de trabalhos de reforço e melhoria nos arruamentos, nas redes de abastecimento de água e de saneamento e eventualmente na rede elétrica, pelo que implicará o compromisso e futura realização de contrato de obras de urbanização para a realização dos trabalhos necessários conforme previsto no art.º 25 do RJUE;
- Ao abrigo do n.º 3 do art.º 16º do RJUE, o futuro procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, será de Licença Administrativa, devendo ser asseguradas todas as condicionantes impostas na proposta e nos pareceres recolhidos, bem como, no que respeita às restantes normais legais e regulamentares aplicáveis;
- Tratando-se de edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal, deve ainda assegurar a correta instrução e os artigos 11º e 12º do REUMS, no futuro controlo prévio.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

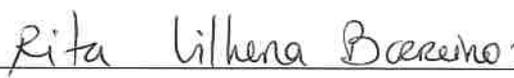
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do nº 1 do art.º 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 1 do art.º 16º do RJUE, na redação em vigor, o sentido favorável ao pedido de informação prévia, com as condições constantes desta proposta.

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

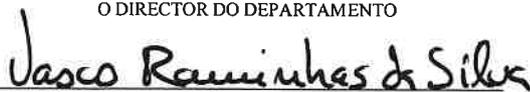
O TÉCNICO



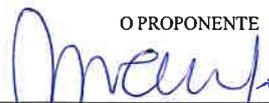
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



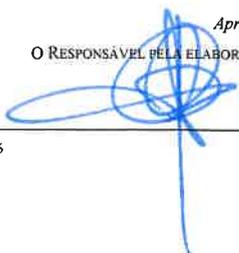
APROVADA / ~~REJEITADA~~ por : Votos Contra;

 Abstenções;

 11 Votos a Favor.

Aprovada 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

