Processo: 4-URB-2020

Informação nº 23074/INF/DMURB_DepLPE_DivPE/GESTURBE/2021

CONCORDO. Promova-se a discussão pública.

Nos termos e com os fundamentos constantes na informação e despachos inseridos no sistema Geslis e que se anexam ao presente despacho.

O Vereador

Ricardo Veludo

Por delegação e subdelegação de competências conforme Desp. Nº 99/P/2017, publicado no 1º Supl. ao B.M. nº 1240, de 23/11/2017 alterado e republicado pelo Desp. Nº 56/P/2021, publicado no 3º Supl. ao B.M. nº 1420, de 06/05/2021.

[redacted]

Informação **Data**
N.º 23074/INF/DMURB_DepLPE_DivPE/GESTURBE/2021 15/06/2021

Assunto: Projeto de Reparcelamento

Processo n.º 4/URB/2020
Requerente: Kig Touristic Developments, Unipessoal, Lda
Local: Avenida Fernando Pessoa - Parcela 3.21
Freguesia: Parque das Nações

Exma. Sra. Chefe de Divisão de Projectos de Edifícios (C.DPE),

A. INTRODUÇÃO

1. "**Kig Touristic Developments, Unipessoal, Lda**", na qualidade de proprietário, submete á apreciação da Câmara Municipal de Lisboa (CML), ao abrigo dos art.ºs 9º e 21º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16/12 com a redação em vigor (RJUE), um **pedido de aprovação de revisão do Projecto de Reparcelamento da Parcela 3.21**, sita na Avenida Fernando Pessoa, na freguesia do Parque das Nações;

2. De acordo com o referido na memória descritiva (MD) a fls. 25, o presente projeto (p.p.) "*visa:*

   "*i) converter o uso de parte da área bruta de construção afecta a equipamento turístico para habitação, ii) adequar o número de lugares de estacionamento, públicos e privados, aos índices estabelecidos na revisão do Plano de Pormenor 3 publicado a 22 de setembro de 2017 e iii) dividir a parcela em 4 lotes*";

3. Em 28/06/2020 e 08/10/2020, através de e-mails enviados pelo projetista (ingressos a fls. 119/ 137 e 138/140), foi solicitada a substituição de elementos, nomeadamente, MD, Fichas de Caraterização e Fichas do INE, e a junção da certidão predial actualizada;

4. Em 13/10/2020, através do proc. nº 5919/OTR/2021, foi solicitado o averbamento do requerente;

5. Em 03/05/2021, 21/05/2021 e 07/06/2021, através de e-mails enviados pelo projetista (ingressos a fls. 150/155, 156/ 157 e 158/ 160), foi solicitada a substituição pontual das fichas do INE e fichas de caraterização.

B. ANTECEDENTES:

1. As obras de reordenamento urbano da zona oriental do município de Lisboa e das zonas limítrofes do município de Loures, atual Parque das Nações, porque de iniciativa governamental e revestidas de interesse público nacional, e necessárias à realização da Exposição Internacional de Lisboa de 1998, foram cometidas à Sociedade Parque Expo' 98 (PE'98), que para o efeito elaborou os instrumentos de planeamento e gestão territorial, no quadro do Decreto-Lei n.º 354/93 de 9 de Outubro, de que resultaram um Plano de Urbanização e seis Planos de Pormenor;

Despacho

Exmo. Diretor de Departamento
1. No âmbito da alteração ao Plano de Pormenor 3 – Zona sul, Avenida do Marechal Gomes da Costa (PP3) a Parcela 3.21 viu alterada a sua categoria de espaço de "espaço urbano privado de uso misto – multiuso" para "espaço urbano de uso não misto – equipamento turístico", obedecendo sobretudo ao designio de «*atualizar a informação do Plano de acordo com os Reparcelamentos e Obras de Urbanização efetuados e previstos e os compromissos urbanísticos assumidos para o local*» sem estar em causa a admissibilidade do uso de equipamento turístico com a categoria de "espaço urbano privado de uso misto – multiuso" nos termos do n.º 5 do artigo 9.º do regulamento do PP3 (Cfr. Relatório síntese de fundamentação da ultima alteração aquele plano, fls. 14 e 31).
2. Ainda que no PP3 não conste uma norma que, à semelhança da prevista no artigo 8.º do regulamento do PP3 (aplicável às parcelas localizadas em espaço urbano privado de uso misto) preveja expressamente a possibilidade de alteração do uso das parcelas afetas a equipamento turístico localizadas em "espaço urbano de uso não misto – equipamento turístico" para outros usos, admito, nos termos da presente informação, que por força da remissão do artigo 5.º para o regulamento do Plano de Urbanização de intervenção da EXPO 98, seja admissível a mudança de uso proposta (em que parte da área anteriormente afeta ao uso de turismo passará a estar afeta ao o uso habitacional) face ao disposto na alínea a.5) do n.º 1 do artigo 6.º do regulamento do PU que considera que nesta categoria de espaço «*o uso está vinculado a estabelecimento hoteleiro ou, alternativamente, reservado para espaço urbano privado de uso misto idêntico ao que lhe é confinante*», que no caso concreto é "espaço urbano privado de uso misto – habitacional", onde genericamente se admite o uso de habitação – solicitando no entanto confirmação superior se este entendimento está correto.
3. Também concordo com a presente informação quando conclui pela admissibilidade genérica de alteração da configuração geral das edificações ao abrigo do artigo 20.º do regulamento do PP3 desde que sejam respeitadas as condições cumulativas enunciadas no n.º 1 daquele artigo, importando sobre este aspeto salientar:
a) Apesar da proposta apresentada não traduzir um aumento da área de implantação (por se manter inalterado o polígono de implantação da plataforma de embasamento), concordo com a presente informação quando conclui que nas situações em que exista plataforma de embasamento os limites à "área de implantação" a que faz referência a alínea d) do n.º 1 do artigo 20.º do regulamento do PP3 aplicam-se à área de implantação dos edifícios construídos acima do nível da plataforma (cfr. definições constantes no n.º 2.2 do artigo 2.º do regulamento do PU) – resultando da presente informação que a proposta apresentada respeita o respetivo "índice de ocupação" (a partir do qual é determinada a "área máxima de implantação"), não ultrapassando o índice máximo de 0,4 aplicável ao *espaço urbano privado de uso misto confinante* (habitacional).

Nos termos do n.º 1 do art.º 3º do D.L. anteriormente referido e durante a vigência dos poderes especiais por ele atribuídos, a PE'98 ficou dispensada dos licenciamentos previstos no Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, e no Decreto-Lei n.º 445/91 de 20 de Novembro, abrangendo nomeadamente os Alvarás de Reparcelamento, Construção e Utilização;

Os poderes especiais da PE'98, nomeadamente para aprovar projetos de reparcelamento, nos termos do art.º 12.º do Decreto-lei n.º 354/93, de 9 de Outubro, e do n.º 8 do art.º 10.º do Regulamento do Plano de Pormenor 4, aprovado e publicado através da Portaria n.º 1130-B/99, de 31 de Dezembro, cessaram em 31 de Dezembro de 1999, cabendo desde então essa competência às câmaras, sem prejuízo de a Parque Expo 98 apresentar propostas às mesmas, que passaram a integrar operações de iniciativa municipal;

De acordo com o previsto no **art.º 10º do Regulamento do PP1**, verifica-se:

- Ponto 3, através do **reparcelamento** procede-se à divisão das parcelas em lotes urbanos, para efeitos de registo predial e inscrição matricial.

  As regras para o reparcelamento das Parcelas em lotes urbanos são definidas no Plano de Pormenor.

- Ponto 5, "***a definição e caraterização*** *dos lotes urbanos são concretizadas através do* ***Projeto de Reparcelamento***."

De acordo com o previsto no **art.º 13º do Regulamento do PP1**, verifica-se:

- Ponto 1, "*Os lotes urbanos são identificados e caracterizados nos projetos de reparcelamento, devendo observar os elementos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 12.º e conformar-se com as disposições para a respetiva parcela, que constam das peças escritas e desenhadas que constituem os elementos fundamentais do Plano.*";

2. Em 17/08/2018, foi publicado no Diário da Republica nº 158/2018, Série I, o D.L. nº 67/2018, que **extingue a Parque Expo' 98**.

3. De acordo com o referido na Certidão Permanente de Registo Predial nº 3745 (a fls. 139), a parcela 3.21, tem a seguinte caraterização:

   - Área Total/ Área Descoberta: 5.901,15 m2
   - Matriz nº: 161 Natureza: Urbana
   - Freguesia: Parque das Nações
   - Composição e Caraterização: Parcela de terreno para construção – Norte: Rua dos Argonautas; Sul: Rua Gaivotas em Terra; Nascente: Av.ª Fernando Pessoa; Passeio Público – Desanexado do nº 2511 Santa Maria dos Olivais

4. Situação atual / parque de estacionamento automóvel (ortofoto com envolvente desatualizada):

b) Relativamente ao limite estabelecido para o número de pisos que aparentemente é ultrapassado, importa referir que na alínea d) se fala em não ultrapassar os limites do numero de pisos *ou* alturas máximas de fachada e de construção, pelo que concordo com o entendimento expresso na presente informação, por considerar que a prevalência de do parâmetro do "número de pisos" sobre os parâmetros da "altura máxima da cércea" e "altura máxima de construção" consagrada na alínea e.1) do n.º 2 do artigo 5.º do regulamento do PU, visa sobretudo uma adequação da cércea em função dos usos que venham efetivamente a ser propostos (tendo por referência a altura do piso a piso consagrada na alínea f) do n.º 2 do mesmo artigo) – entendimento que se coloca à consideração superior.

4. Em face do exposto, nos termos da presente informação e com as condições nela referidas, proponho que a Câmara Municipal delibere a abertura de período de discussão pública da presente proposta de alteração de loteamento

2021.06.24

A Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios

Sara Bragança

C. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO:

1. De acordo com disposto no Regulamento do PP3, publicado na Portaria nº 1130-B/99 de 31 de Dezembro / Quadro Síntese das Parcelas do PP3, a parcela 3.21, era somente constituída pelo lote 3.21 com a Categoria de "Multiuso", a que correspondia a seguinte caraterização:

   - Area da Parcela: 6.211,00 m2
   - Área Bruta de Pavimento: Serviços: 24.640,00 m2
   - Área Bruta de Pavimento: Comércio/ restauração: 2.337,00 m2
   - Área Bruta de Pavimento Total: 26.977,00 m2
   - Nº Pisos de Embasamento: 1 ou 2
   - Nº Pisos Acima Embasamento: 10
   - Nº Pisos Abaixo Solo: 4
   - Cércea: 43,00 m
   - Altura Máxima de Construção: 46,00 m
   - Altura Embasamento: 12,00 m
   - Lugares de Estacionamento Privado: 651
   - Lugares de Estacionamento Público: 450
   - Planta Implantação e Perfil Transversal 17

2. Julga-se de referir que a MD (a fls. 24) aponta a existência de 4 projetos de caraterização aprovados pela PE'98 em 12/12/1997, 24/08/2000, 19/07/2001 e 24/06/2006.

   Contudo, considerando que nenhum dos Projetos de Reparcelamento referidos foi aprovado pela CML no ambito das suas competências, julga-se s.m.o., que os mesmos não poderão constituir um antecedente válido.

3. **Em 25/07/2017**, foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa, e publicado no Diário da República, 2ª série – Nº 184, de 22 de setembro de 2017, a **Alteração do Plano de Pormenor 3 – Zona Sul, Avenida Marechal Gomes da Costa**:

   a) Excerto da Planta de Implantação:

b) De acordo com o **Quadro Sintese das Parcelas / Parcela 3.21:**

- **Categoria de Espaço: Espaço Urbano de Uso Não Misto - Equipamento Turistico**
- Árera Total da Parcela: 6.211,00 m2
- **Área Bruta de Pavimento Turismo: 24.640,00 m2**
- **Área Bruta de Pavimento Comércio/ restauração: 2.337,00 m2**
- **Área Bruta de Pavimento Total: 26.977,00 m2**
- Nº Pisos de Embasamento: 1 ou 2
- Nº Pisos Acima Embasamento: 13
- Altura Máxima de Fachada: 43,00 m
- Altura Máxima de Construção: 46,00 m
- Altura Embasamento: 12,00 m

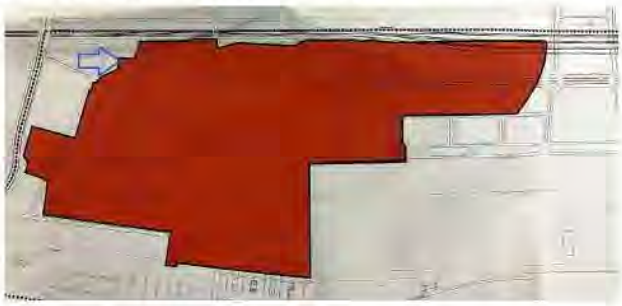
c) De acordo com o art.º 9º-A / **Descontaminação dos Solos**:

*"1 - **As obras de construção e as obras ampliação que tenham intervenção no subsolo estão sujeitas a prévia avaliação da qualidade dos solos, nos termos do regime juridico aplicável.***
*2 - **Em caso de comprovada situação de risco para a população e para o ambiente é obrigatório, nos termos da legislação aplicável, a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos, o qual deverá anteceder qualquer intervenção urbanistica.***

3 - O estudo de avaliação da qualidade do solos e, quando exigível, o plano de descontaminação dos solos e os pareceres emitidos pelas entidades competentes nesta matéria, constituem elementos instrutórios do procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas referidas no n.º 1 do presente artigo.

4 - A câmara municipal pode, em função dos resultados da avaliação da qualidade dos solos e dos pareceres emitidos pelas entidades competentes, estabelecer condicionamentos à implantação das infraestruturas viárias, da edificação e do índice de ocupação, incluindo o estabelecimento de limites à construção de caves."

Planta da **Área Sujeita a Descontaminação**, constante do PU:



d) De acordo com o expresso nos nºs 2, 3, 4 e 6 do art.º 23º / **Estacionamento Privado:**

"Na conversão de usos estabelecidos no presente Plano para outros usos compatíveis, o número de lugares de estacionamento privado a constituir é o estabelecido no PDM, em vigor, de acordo com a utilização final da parcela ou lote"

"Para efeitos de cálculo de áreas a alocar a cada lugar de estacionamento privado, tem aplicação os parâmetros do quadro do n.º 2 do artigo 75.º do PDM em vigor"

"O número de lugares de estacionamento privado requerido, consoante os usos dos edifícios, é totalmente assegurado em garagem nos pisos em cave, ou meia-cave, incluindo os localizados no embasamento, dos respetivos edifícios ou conjunto de edifícios

"O acesso aos pisos de garagem, ou de serviço, deverá ser feito, sempre que possivel, a partir das vias de serviço local, não sendo admitido a sua inserção direta nas redes viária principal ou secundária, exceto quando as condições especificas de implantação ou de utilização do edifício o exijam".

e) De acordo com o expresso nos nºs 1 e 2 do art.º 23º A / **Estacionamento Público:**

"Na área do Plano, aplicam-se os parâmetros de estacionamento de uso público estabelecidos no PDM em vigor, sem prejuízo das demais disposições do PU sobre estacionamento público."

"Na conversão de usos estabelecidos no presente Plano para outros usos compatíveis, o número de lugares de estacionamento público a constituir é o estabelecido no PDM em vigor, de acordo com a utilização final da parcela ou lote."

f) Planta de Condicionantes:

- Servidão do Aeroporto de Lisboa

g) Planta de Acessibilidades e Transportes:

- Zona D

h) Planta de Ordenamento / Sistema de Vistas:

- Sub-Sistema de Frente ribeirinho – sector oriental
- Sub-sistema de pontos dominantes
- Sub-sistema de angulos de visão

i) Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos II:

- Vulnerabilidade Sísmica Solos – Elevada

j) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica:

- Sistema de Corredores Estruturantes

D. **CONSULTAS** (realizadas pela DRM):

1. **Defesa Nacional (DGRDN)**: Em 27/03/2020 foi emitido **Parecer Favorável Condicionado** (ingresso a fls. 116). Refere nomeadamente o seguinte:

"... face à análise dos elementos do projeto submetidos à consideração e nos termos do Decreto nº 42090 de 07 de Janeiro de 1959, não há inconveniente à pretensão.

Contudo, caso o projeto venha a ser implementado, nomeadamente a planta de implantação, plantas de cortes e alçados devidamente cotados (que permitam aferir com exatidão as alturas máximas das edificações), deve ser remetido a esta Direção geral, para emissão de parecer final."

2. **APL**: Em 20/03/2020, através do Portal SIRJUE, emitiu um **Parecer Favorável** (ingresso a fls. 115). Refere nomeadamente o seguinte:

"... constatou-se que, por se tratar de uma intervenção em local sem interesse portuário, nada há a opor à pretensão em causa."

3. **CCDRLVT**: Em 04/02/2020, foi emitido Parecer Favorável Condicionado (ingresso a fls. 117/0118). Refere nomeadamente o seguinte:

   "Condicionado ao parecer da DGRDN nos termos do seu oficio nº 2079 de 27/03/2020."

4. **ANAC:**

   De acordo com a Planta de Condicionantes I - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I verifica-se: Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa » Sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.

   Considerando que a cota máxima absoluta de fachada do edifício, corresponde à cota 67,80 (verificação realizada nos perfis 16 e 17 do PP3), julga-se s.m.o., que não carece de consulta a esta entidade.

E. ANÁLISE:

E.1. Da proposta, de acordo com MD e peças desenhadas:

1. O objetivo da presente proposta de revisão, de acordo com o referido na MD, consiste:

   "i) converter o uso de parte da área bruta de construção afecta a equipamento turístico para habitação;

   ii) adequar o número de lugares de estacionamento, públicos e privados, aos índices estabelecidos na revisão do Plano de Pormenor 3 publicado a 22 de setembro de 2017;

   iii) dividir a parcela em 4 lotes";

2. Relativamente à **alteração do uso**, pretende **alterar 7.180,00 m2 para o uso de Habitação**, dos 24.640,00 m2 previstos para Turismo, mantendo os 2.337,00 m2 anteriormente previstos para Comércio/ Restauração, e a totalidade de Area Bruta de Pavimento anteriormente prevista de 26.977,00 m2, por conformidade com o previsto no **art.º 5º do PP3, que remete para a alínea a.5.) do art.º 6º do PU**, e com base nos usos compatíveis previstos no **art.º 5º do PU**;

3. Relativamente ao **nº de lugares de estacionamento privado e público**, aplicam-se os parâmetros de estacionamento de usos privados e públicos estabelecidos no RPDM:

   Público:

   Habitação: 29 lugares de estacionamento, por aplicação do índice de 0,40 / 100 m2 para um total de 7.180,00 m2;

   Comércio e restauração: 18 lugares de estacionamento, por aplicação do índice de 0,75 / 100 m2 para um total de 2.337,00 m2;

   Total: 47 lugares, contudo, para cumprimento do art.º 63ºF do RMUEL, que estabelece um mínimo de 60 lugares de estacionamento público em estrutura edificada, são propostos **60 lugares de Estacionamento Público**.

Privado:

De acordo com a MD refere, "*que o nº de lugares de estacionamento privado, será confirmado no ambito do processo de licenciamento / autorização de construção, de acordo com os parâmetros de uso privativo estabelecidos no PDM em vigor, face ao nº de fogos e às tipologias apresentadas;*"

4. Relativamente à **divisão da Parcela em 4 lotes**, justifica com base no previsto no **art.º 10º do PP3**, o qual estabelece que "**a divisão das parcelas em lotes urbanos para efeitos de registo predial e inscrição é realizada através de reparcelamento**."

   De igual modo, informa que a divisão da parcela proposta, em 4 lotes, **mantem os parâmetros urbanísticos da parcela**.

5. Pretende assim a seguinte **Caraterização da Parcela 3.21** e respetivos **Lotes 3.21.01**; **3.21.02**; **3.21.03** e **3.21.04**:

   PARCELA 3.21:

   - Area da Parcela: 5.901,00 m2
     Exclui a área de cedência de 310,00 m2 para arruamentos e estacionamento, relativamente à area da parcela inicial de 6.211,00 m2 estabelecida no PP3 (6.211,00 m2 – 310,00 m2 = 5.901,00 m2)
   - Uso Habitação: 7.180,00 m2 (**+ 7.180,00 m2**)
   - Uso Comércio/ restauração: 2.337,00 m2
   - Uso Equipamento Turístico: 17.460,00 m2 (**- 7.180,00 m2**)
   - Área Bruta de Pavimento Total: 26.977,00 m2
   - Área Bruta de Construção Total (incluindo estacionamento): 37,002,00 m2
   - Área de implantação Edificado acima do Embasamento: 1.926,00 m2
   - Nº pisos acima do embasamento: 14 **(+ 1)**
   - Nº pisos do embasamento: 1 / 3 **(+ 1)**
   - Nº pisos abaixo do solo: 1 / 4
   - Cércea: 43,00 m
   - Altura Máxima de Construção: 46,00 m
   - Altura Màxima Embasamento: 12,00 m
   - Nº Fogos: 48 (13 T1 + 18 T2 + 9 T3 + 8 T4)
   - Nº Frações Comércio: 3
   - Nº Frações Turismo: 3
   - Lugares de estacionamento total: 404
     Privado: 344
     Público: 60

   LOTE 3.21.01:

   - Area do Lote: 1.175,00 m2
   - Uso Equipamento Turístico: 6.710,00 m2
   - Área Bruta de Pavimento Total: 6.710,00 m2
   - Área Bruta de Construção (incluindo estacionamento): 10.360,00 m2
   - Área de implantação Edificado acima do Embasamento: 530,00 m2
   - Nº pisos acima do embasamento: 14
   - Nº pisos do embasamento: 1 / 2
   - Nº pisos abaixo do solo: 2 / 4
   - Cércea: 43,00 m
   - Altura Máxima de Construção: 46,00 m
   - Altura Máxina do Embasamento: 12,00 m
   - Nº Frações Turismo/ Apartamentos: 86 (13T0 + 47T1 + 21T3 + 5T3)
   - Lugares de estacionamento total: 149
     Privado: 89
     Público: 60

LOTE 3.21.02

- Area do Lote: 1.834,00 m2
- Uso Equipamento Turístico: 5.770,00 m2
- Uso Comércio/ restauração: 867,00 m2
- Área Bruta de Pavimento Total: 6.637,00 m2
- Área Bruta de Construção (incluindo estacionamento): 6.170,00 m2
- Área de implantação Edificado acima do Embasamento: 476,00 m2
- Nº pisos acima do embasamento: 14
- Nº pisos do embasamento: 1 / 2
- Nº pisos abaixo do solo: 2 / 4
- Cércea: 43,00 m
- Altura Máxima de Construção: 46,00 m
- Altura Máxina do Embasamento: 12,00 m
- Nº frações Turismo/ Apartamentos: 108 (26T0 + 56T1 + 26T2)
- Nº Frações Comércio: 2
- Lugares de estacionamento total: 118
  Privado: 118
  Público: 0

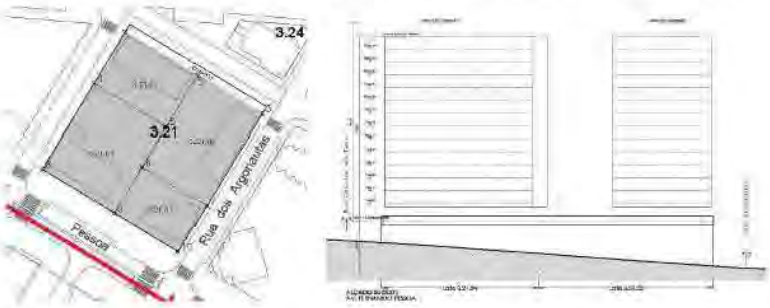
LOTE 3.21.03

- Area do Lote: 927,00 m2
- Uso Comércio/ restauração: 440,00 m2
- Uso Equipamento Turístico: 4.980,00 m2
- Área Bruta de Pavimento Total: 5.420,00 m2
- Área Bruta de Construção (incluindo estacionamento): 6.170,00 m2
- Área de implantação Edificado acima do Embasamento: 331,00 m2
- Nº pisos acima do embasamento: 14
- Nº pisos do embasamento: 2 / 3
- Nº pisos abaixo do solo: 1 / 3
- Cércea: 43,00 m
- Altura Máxima de Construção: 46,00 m
- Altura Máxina do Embasamento: 12,00 m
- Nº Frações Turismo: 1
- Nº Frações Comércio: 1
- Lugares de estacionamento total: 30
  Privado: 30
  Público: 0

LOTE 3.21.04

- Area do Lote: 1.965,00 m2
- Uso Habitação: 7.180,00 m2 **(+ 7.180,00 m2)**
- Uso Comércio/ restauração: 1.030,00 m2
- Área Bruta de Pavimento Total: 8.210,00 m2
- Área Bruta de Construção (incluindo estacionamento): 10.885,00 m2
- Área de implantação Edificado acima do Embasamento: 589,00 m2
- Nº pisos acima do embasamento: 14
- Nº pisos do embasamento: 2 / 3
- Nº pisos abaixo do solo: 1 / 3
- Cércea: 43,00 m
- Altura Máxima de Construção: 46,00 m
- Altura Máxina do Embasamento: 12,00 m
- Nº Fogos: 60 (16 T1 + 25 T2 + 19 T3)
- Nº Frações Comércio: 3
- Lugares de estacionamento total: 107
  Privado: 107
  Público: 0

6. Planta de Implantação e Perfil propostos, sobre a **Rua Fernando Pessoa**:



7. Apesar de não se encontrar identificada nas alterações propostas, a presente operação urbanística, inclui a **alteração da configuração dos edifícios sobre a plataforma de embasamento**, relativamente ao que se encontrava previsto na Planta de Implantação do PP3.

E.2. <u>Da conformidade da proposta com o enquadramento urbanístico, verifica-se:</u>

1. Relativamente à "**alteração do 7.180,00 m2 do uso de Equipamento Turístico para o uso de Habitação**", verifica-se:

   a) **Quantificação de m2 de uso habitacional disponivel no PU,** de acordo com o **Anexo III do Relatório Sintese da Alteração do Plano de Pormenor 3**, concretamente com o previsto no <u>Balanço da Execução do PU (Parâmetros Urbanísticos) / e o Quadro Comparativo do Plano de Urbanização e Caraterização / Reparcelamentos</u>:

	A	B	C	INTERVALO	
USOS	PORTARIA (PU)	(1) LIMITES MÁXIMOS PARA CONVERSÃO DE USOS	CARACTERIZAÇÃO / REPARCELAMENTOS	DIFERENCIAL (A-C)	DIFERENCIAL (B-C)
HABITAÇÃO	1.239.464,96	**1.244.768,00**	1.233.290,11	6.174,85	11.477,89

(1.) Limites máximos a que se refere a alínea b) do nº 2 do art.º 5º do PU para as conversões de uso por compatibilidade.

Considerando que a presente área em causa de Habitação de 7.180,00m2 resulta de uma intensão de conversão do uso, verifica-se que existe "plaffon" disponível, ou seja:

- m2 de uso de habitação de conversão disponivel: 11.477,89 m2
- m2 de uso de habitação pretendidos: 7.180,00 m2
- m2 de diferencial resultante: 4.297,89 m2
- Nota: Julga-se de referir que o presente projeto, consubstancia este quadro comparativo, apresentando já este valor final de 4.297,89 m2 como área disponível de Habitação no PU.

   b) **Alteração do uso de equipamento turistico para habitação**, considerando que de acordo com o previsto no nº 11 do art.º 9º do PP3, "*a programação e localização de equipamento turístico é compatível no espaço urbano privado de uso misto, multiuso e habitacional nos termos da alínea a) do nº 2 do art.º 5º do PU*", julga-se s.m.o. de admitir que na categoria de espaço de Equipamento Turístico – espaço urbano de uso não misto, ser igualmente compatível o uso habitacional.

Ora, de acordo com a sub alínea a.5.) da alínea a) do nº 1 do art.º 6º do PU, Equipamento Turístico, previsto em Espaço Urbano de Uso Não Misto, constitui uma "(...) *categoria de espaço em que o uso está vinculado a estabelecimento hoteleiro, ou alternativamente, reservado para Espaço Urbano Privado de Uso Misto idêntico ao que lhe é confinante*".

Situação existente, na medida que a parcela contígua 3.22 tem a categoria de espaço Habitacional de Alta Densidade – Espaço Urbano de Uso Misto.

✓ Situação que se coloca à consideração superior.

c) **Autorização da Direção Geral do Tesouro (DGTF), por força do previsto no D.L. nº 67/2018 de 17 de agosto:**

Estabelece o nº 2 do art.º 3º que "*A aprovação de projetos de reparcelamento, pelo Município de Lisboa, **que impliquem o aumento da área edificável de prédios situados na zona de intervenção da EXPO 98**, não prejudica o exercício pelo Estado dos direitos da Parque EXPO 98, para este transferidos pelo presente decreto-lei, decorrentes dos contratos de compra e venda dos lotes de terreno situados na área abrangida pelo Plano de Urbanização da Zona de Intervenção da EXPO 98, e produz efeitos com a celebração, entre o Estado e pelo proprietário, do respetivo instrumento contratual*"

Considerando que o presente projeto, não pretende alterar a edificabilidade prevista na Parcela 3.21 de 26.977,00 m2, e pretende somente alterar pontualmente o uso de Equipamento Turístico para Habitação, julga-se s.m.o, que não carece de prévia autorização da DGTF.

✓ Entendimento que se coloca à consideração superior.

2. Relativamente à "**alteração do nº de lugares de estacionamento privado** verifica-se que face aos índices de estacionamento previstos nos artºs 23º do PP3 e art.º 75º / Anexo X do RPDM, para Zona D (Planta de Acessibilidades), será necessário:

a) Total de Lugares de estacionamento necessários (**Apartamentos Turisticos + Habitação + Comércio**): 197 + 70 + 34 = **301**

Considerando:

- **Estabelecimentos Hoteleiros**: Um mínimo de 0,30 lugares por unidade de alojamento.

  Considerando que para o lote 3.21.03 é somente apresentada uma Area Bruta de Pavimento de 4.980,00 m2, não é possivel nesta fase aferir o nº de lugares de estacionamento privado necessário.

  Situação que, s.m.o, deverá ser acautelada no ambito do licenciamento futuro.

- **Apartamentos Turisticos**: Equiparados a Habitação, ou seja:

  Um mínimo de 1.00 lugar por fogo < T3, e 1,5 lugar por fogo ≥ T3 ou com SP > 150,00 m2.

  Considerando o nº total de apartamentos e tipologias apresentados nas fichas do INE dos lotes 3.21.01 e 3.21.02, verifica-se:

  Total de apartamentos turísticos: 194 (39 T0 + 103 T1 + 47 T2 + 5 T3)

De que resultam:

189 apartamentos < T3 » 189 x 1 » 189 Lugares

5 apartamentos ≥ T3 » 5 x 1,50 » 7,5 ≈ 8 Lugares

Ou seja um total de **197 lugares** (189 + 8)

- **Habitação**: Um mínimo de 1.00 lugar por fogo < T3, e 1,5 lugar por fogo ≥ T3 ou com SP > 150,00 m2.

  Considerando o nº total de fogos e tipologias apresentados na ficha do INE do lote 3.21.04, verifica-se:

  Total de fogos: 60 (16 T1 + 25 T2 + 19 T3)

  De que resultam:

  41 fogos < T3 » 41 x 1 » 41 Lugares

  19 fogos ≥ T3 » 19 x 1,50 » 28,5 ≈ 29 Lugares

  Ou seja um total de **70 lugares** (41 + 29)

- **Comércio**:

  Lotes 3.21.03 (440,00 m2): Um mínimo de 1,00 lugares por 100 m2 de SP < 500,00 m2.

  440,00 m2 / 100 = 4,4 x 1 = 4,4 ≈ 5 Lugares

  Lotes 3.21.02 + 3.21.04 (867,00 m2 + 1.030,00 m2): Um mínimo de 1,50 lugares por 100 m2 de SP entre 500,00 m2 e 2.500 ,00 m2.

  1.897,00 m2 / 100 = 18,97 x 1,5 = 28,455 ≈ 29 Lugares

  Ou seja um total de **34 lugares** (5 + 29)

b) Estudo de Impacte de Tráfego e de Transportes:

Estabelece o Anexo X, que em operações urbanísticas com mais de 300 fogos, é necessário realizar um estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

Considerando que a operação em causa apresenta somente 254 fosos/ apartamentos turísticos, julga-se s.m.o, desnecessária a apresentação do referido estudo.

c) Face aos 344 lugares de estacionamento privados propostos, considera-se que nesta fase a proposta se enconta em conformidade com o previsto no PP3 e RPDM em vigor, devendo contudo em sede de licenciamento específico ser salvaguardado a capitação de estacionamento privado para estabelecimento hoteleiro de acordo com o previsto nos artºs 23º do PP3 e artº 75º / Anexo X do RPDM, para Zona D.

✓ Situação que se coloca à consideração superior

3. Relativamente à "**alteração do nº de lugares de estacionamento público**" verifica-se que face aos índices de estacionamento previstos nos artºs 23ºA do PP3 e artº 76º / Anexo XI do RPDM, para Zona D (Planta de Acessibilidades):

a) Total de Lugares de estacionamento necessários (**Apartamentos Turísticos + Habitação + Comércio**):

Mínimo: 29 + 18 » 47

Máximo: 43 + 24 » 67

Considerando

- **Estabelecimentos Hoteleiros / Apartamentos Turisticos**: O uso não gera necessidade de lugares de estacionamento público;
- **Habitação**: Mínimo de 0,40 lugar por 100,00 m2 de SP e Máximo de 0,60 lugar por cada 100 m2 de SP.

  Mínimo: (7.180,00 m2 / 100,00 m2) x 0,40 » 28,726 ≈ 29 lugares

  Máximo: (7.180,00 m2 / 100,00 m2) x 0,60 » 43,08 ≈ 43 lugares

  Ou seja, um **total previsível entre 29 e 43 lugares.**
- **Comércio**: Mínimo de 0,75 lugar por 100,00 m2 de SP e Máximo de 1,00 lugar por cada 100 m2 de SP.

  Mínimo: (2.337,00 m2 / 100,00 m2) x 0,75 » 17,52 ≈ **18 lugares**

  Máximo: (2.337,00 m2 / 100,00 m2) x 1,00 » 23,37 ≈ **24 lugares**

  Ou seja, um **total previsível entre 18 e 24 lugares**

b) Para cumprimento do art.º 63ºF do RMUEL, que estabelece um mínimo de 60 lugares de estacionamento público em estrutura edificada, são propostos **60 lugares de Estacionamento Público**.

c) Julga-se de salvaguardar a necessidade do cumprimento do previsto no **Ponto c.2) da alínea c) do nº 2 do art.º 12º do PU**:

*"Nos casos de integração de estacionamento público numa parcela afecta a outros usos, terá que se assegurar o cumprimento das exigências técnicas e legais aplicáveis, bem como ainda o acesso diferenciado e as demais condições requeridas para a sua constituição como **uma fração autónoma**, a fim de permitir a transmissão da sua propriedade e o exercício da sua exploração à entidade ou às entidades a quem sejam atribuídos esses direitos."*

4. Relativamente à "**divisão da Parcela em 4 lotes**", verifica-se a conformidade da proposta com o previsto no **art.º10º do PP3**, o qual estabelece que "***a divisão das parcelas em lotes urbanos para efeitos de registo predial e inscrição é realizada através de reparcelamento".***

5. Relativamente à "**alteração da configuração da implantação dos edifícios acima do embasamento, com manutenção das alturas máximas de cércea e de construção previstas anteriormente**", verifica-se o enquadramento no **nº 3 e alínea d) do nº 1 do art.º 20º do regulamento do PP3**, nomeadamente:

"Quando edificação se implante sobre uma plataforma de embasamento, a sua configuração pode ser alterada desde que respeite os condicionamentos impostos para a plataforma de embasamento e a alínea d) do nº 1".

"As demais disposições do regulamento com incidência no local da sua implantação, designadamente os limites do nº de pisos ou alturas máximas de cérceas e de construção e das áreas brutas de implantação e de construção."

Ora, a proposta em análise, implantada sobre uma plataforma de embasamento, não apresenta alterações no local da implantação, alturas máximas de cércea e de construção e áreas brutas de construção, relativamente ao anteriormente definido no Quadro Síntese das parcelas do PP3.

a) Já no que respeita à **<u>área bruta de implantação proposta,</u>** verifica-se que apresenta aparentemente alterações relativamente à área de implantação constante da Planta de Implantação da revisão do PP3.

Contudo, uma vez que a referência a esta área não consta do Quadro Síntese das Parcelas, e somente é representada na Planta de Implantação do Plano, tendo inclusive sido aparentemente reduzida relativamente à representada na anterior Planta de Implantação em vigor, julga-se s.m.o., que a sua verificação de conformidade, deverá ser realizada com base no índice de ocupação previsto na alínea a) do nº 2 do art.º 5º do PU, a qual aponta para que na categoria de espaço de Multiuso (que engloba como usos compatíveis equipamento turístico, habitação e comércio e restauração), seja aplicada um índice de 0,4.

- <u>Evolução das Plantas de Implantação da Parcela 3.21</u>:

1. Planta PP3 alterado (inicial) / **2.** Planta PP3 em vigor / **3.** Planta Proposta

1. 2. 3.

- <u>Verificação do Indice de Ocupação</u>:

  - Área da Parcela: 5.901,00 m2
  - Indice de Ocupação:0,4
  - Área de Implantação: 5.901,00 m2 x 0,4 = 2.360,40 m2
  - Área de Implantação proposta: 1.926,00 m2

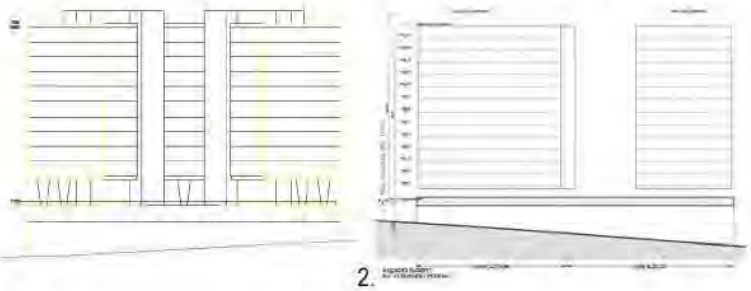
  ✓ <u>Desta forma, verifica-se que a área de implantação proposta não atinge o máximo admitido face ao índice de ocupação previsto, pelo que se coloca à consideração superior a sua aceitação</u>.

b) Relativamente ao **<u>nº de pisos</u>**, verifica-se que tambem houve uma evolução no nº de pisos propostos, sem contudo significar em qualquer uma das alterações, incluindo na presente proposta, a alteração da altura máxima do embasamento, altura máxima da fachada e altura máxima de construção, nomeadamente:

Altura Màxima de Fachada: 43,00 m
Altura Máxima de Construção: 46,00 m
Altura Máxina do Embasamento: 12,00 m

A evolução de 10 pisos + 2 vazados prevista no PP3 inicial, para 13 pisos, sem referência aos pisos vazados no PP3 en vigor, e agora 14 pisos, excluindo o piso vazado, verifica-se que não altera a volumetria inicialmente prevista, somente existindo o aproveitamento do piso vazado.

1. Perfil 16 PP3 inicial e 2. Perfil proposto



1. 2.

✓ Considerando que esta alteração não implica a ampliação da área bruta de construção prevista, cumprindo os principios do referido art.º 20º do PP3, julga-se s.m.o. de aceitar.

E.4. Da conformidade com restante legislação em vigor: Análise realizada conforme Despacho n.º 34/P/2013 publicado em Boletim Municipal nº 1006 de 30 de Maio de 2013, e o disposto no n.º 1 do art.º 20º do RJUE, pelo que a apreciação do projeto de arquitetura não incidiu sobre os interiores das edificações, sendo a conformidade com as normas técnicas gerais e especificas de construção, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, da responsabilidade dos respetivos autores, de acordo com o termo de responsabilidade apresentado, nos termos do art.º 10º do RJUE.

1. Deverá ser salvaguardado o cumprimento do **Regulamento Geral das Edificações Urbanas** (RGEU);
2. Deverá ser salvaguardado o cumprimento do **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa** (RMUEL);
3. Deverá ser salvaguardado o cumprimento do **D.L. nº 163/06 de 08 de Agosto** (regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais), e em sede de licenciamento futuro ser apresentado o devido Plano de Acessibilidades acompanhado do correspondente Termo de Responsabilidade do técnico autor;
4. Deverá ser salvaguardado o cumprimento do **D.L. nº 224/2015, 9 de Outubro** (Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios).

E.5. Da conformidade com o Decreto-Lei nº 555/99 de 16/12 com a redação em vigor (RJUE):

Face ao enquadramento previsto no nº 2 e nº 8 do art.º 27ºdo RJUE, considerando que a presente projeto de reparcelamento, para além da intensão de divisão da parcela em 4 lotes, pretende igualmente a alteração do uso inicial de equipamento turístico e comércio/ restauração correspondente a uma Área Bruta de Pavimento de 26.977,00 m2, para incluir o uso habitacional, com 7.180,00 m2 e um total de 60 fogos, sem contudo ampliar a Área Bruta de Pavimento, considera-se s.m.o, a necessidade de ser precedido de Consulta Pública.

✓ Situação que se coloca à consideração superior.

F. CONCLUSÃO

Face ao exposto, caso haja concordancia superior, com o referido nos **Pts.E.2.1** (alteração do uso); **E.2.1.c)** (autorização da DGTF); **E.2.2.** (lugares de estacionamento privado); **E.2.5.** (alteração configuração implantação edifícios) e **E.5.** (Consulta Pública), uma vez que se considera, s.m.o, que a presente proposta se encontra em conformidade com os regulamentos do PU e PP3, propõe-se superiormente o deferimento da presente revisão do Projeto de Reparcelamento da parcela 3.21 do Parque das Nações, condicionado:

1. À previa submissão da proposta a Consulta Pública;
2. À verificação em sede do licenciamento especifico de cada lote:
   - **2.1.** Ao cumprimento dos pareceres da DGRDN e CCDRLVT;
   - **2.2.** À confirmação do nº de lugares de estacionamento privado, de acordo com os parâmetros de uso privativo estabelecidos no PDM em vigor, face ao nº de unidades de alojamentos / apartamentos turisticos / fogos e tipologias a apresentar;
   - **2.3.** Ao cumprimento do Ponto c.2) da alínea c) do nº 2 do art.º 12º do PU, ou seja a necessidade de constituição de fração autónoma que reúna a totalidade dos lugares de estacionamento público;
   - **2.4.** Ao cumprimento do art.º 9º-A do PP3 (Descontaminação dos Solos), ou seja à prévia avaliação da qualidade dos solos como condição de viabilidade de qualquer intervenção urbanística nesta parcela. E no caso de comprovada situação de risco para a população e para o ambiente, à elaboração e execução do respectivo plano de descontaminação dos solos nos termos da legislação aplicável, o qual deverá abranger a totalidade da parcela;
   - **2.5.** Ser salvaguardado o cumprimento do RGEU, RMUEL, D.L. nº 163/06 de 08 de Agosto, e D.L. nº 224/2015, 9 de Outubro.

À consideração superior.

O Arquiteto

Miguel Pimenta

Anexo:

01. Parecer DGRDN
02. Parecer APL
03. Parecer CCDRLVT

REPÚBLICA PORTUGUESA
DEFESA NACIONAL

Exma. Senhora

Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, n.º 37
1250-009 Lisboa

SUA REFERÊNCIA:	NOSSA REFERÊNCIA	DATA 27 de Março de 2020
LSB2020/00070	N.º: 2079	SERVIÇO DPTM-AF
	PROC. Nº:	

ASSUNTO: Projeto de reparcelamento da Parcela, 3.21, Av. Fernando Pessoa, freguesia do Parque das Nações, concelho de Lisboa

No que concerne ao pedido de licenciamento do projeto de reparcelamento da Parcela, 3.21, a levar a efeito na Av. Fernando Pessoa, freguesia do Parque das Nações, concelho de Lisboa, informa-se que, face à análise dos elementos do projeto submetidos à consideração e nos termos do Decreto n.º 42090 de 07 de janeiro de 1959, não há inconveniente à pretensão.

Contudo, caso o projeto venha a ser implementado, nomeadamente a planta de implantação, plantas de cortes e alçados devidamente cotados (que permitam aferir com exatidão a alturas máximas das edificações), deve ser remetido a esta Direção-geral, para emissão de parecer final.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-geral

Alberto Coelho

Direção-geral de Recursos da Defesa Nacional
Av. Ilha da Madeira, 1400-204 Lisboa, PORTUGAL
TEL + 351 21 303 85 00 FAX + 351 21 302 72 21
EMAIL dgrdn@defesa.pt www.portugal.gov.pt

Parecer Técnico

Após análise do pedido referente ao Processo 4/URB/2020, em nome de Routine Fantasy – Unipessoal, Lda., correspondente à Operação de Loteamento da parcela 3.21, sita na Av. Fernando Pessoa, no Parque das Nações, constatou-se que, por se tratar de uma intervenção em local sem interesse portuário, nada há a opor à pretensão em causa.

Rui Alexandre

Chefe de Divisão Porto Cidade

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	S04415-202004-D-00215-DSOT/DGT	Requerimento	LSB 2020 / 00070	
		Operação Urbanística	Projeto de reparcelamento para construção de edifícios de habitação multifamiliar, comércio/restauração e turismo	
Requerente	Routine Fantasy - Unipessoal, Lda.		Concelho	Lisboa
			Freguesia	Parque das Nações
			Local	Parcela 3.21, Avenida Fernando Pessoa, Parque das Nações

APRECIAÇÃO

1 - Antecedentes

Não existem antecedentes referenciados nestes Serviços.

2 - Caracterização

Trata-se do projeto de reparcelamento da Parcela 3.21 sita na Avenida Fernando Pessoa, igualmente delimitada pela Rua dos Argonautas, Rua Mário Botas e Rua Gaivotas em Terra, na freguesia do Parque das Nações, em Lisboa. Numa parcela com a área total de 5.901,00m^2 são constituídos 4 lotes (3.21.01, 3.21.02, 3.21.03 e 3.21.04) destinados à construção de 4 edifícios possuindo um embasamento comum, correspondendo ao máximo de 13 pisos + 1 piso vazado sobre o embasamento, o qual possui 2/3 pisos acima da cota de soleira, no total de 16 pisos acima da cota de soleira e a cércea máxima de 45,00m para a Avenida Fernando Pessoa. O conjunto totaliza a área de construção de 27.977,00m^2 (7.180,00m^2 para habitação + 2.337,00m^2 para comércio/restauração + 17.460,00m^2 para turismo). A cedência para o espaço público corresponde a 270,00m^2.

3 - Pareceres

APL - Administração do Porto de Lisboa - emitiu parecer favorável em 20/03/2020, através do Portal de Licenciamento SIRJUE, anexando Parecer Técnico consubstanciando parecer favorável concluindo no seguinte:

"(...) constatou-se que, por se tratar de uma intervenção em local sem interesse portuário, nada há opor à pretensão em causa".

DGRDN - Direção - geral de Recursos da Defesa Nacional - emitiu parecer favorável condicionado em 27/03/2020, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o seu ofício n.º 2079 de 27/03/2020, dirigido à CCDRLVT, consubstanciando parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

"(...) informa-se que, face à análise dos elementos do projeto submetidos à consideração e nos termos do Decreto n.º 42090 de 07 de janeiro de 1959, não há inconveniente à pretensão.

Contudo, caso o projeto venha a ser implementado, nomeadamente a planta de implantação, plantas de cortes e alçados devidamente cotados (que permitam aferir com exatidão a alturas máximas das edificações), deve ser remetido a esta Direção - geral, para emissão de parecer final.

4

Compete ao município verificar do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, bem como rejeitar ou indeferir os requerimentos, os pedidos e as comunicações prévias quanto se detete violação de normas legais e regulamentares aplicáveis, nos termos dos artigos 11.º, 24.º e 36.º do RJUE.

DECISÃO

Favorável	X		Desfavorável		
Condicionado ao parecer da DGRDN, nos termos do seu ofício n.º 2079 de 27/03/2020.					

PI'A Presidente
Teresa Almeida

[redacted]

08-04-2020

(Carlos Pina)

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANÍSMO

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJECTOS ESTRUTURANTES

4/URB/2020

Para Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo

1. Acompanho a interpretação que é feita na informação técnica elaborada com o nº 23074/INF/DMURB_Dep_DivPE/GESTURBE/2021 e no despacho da senhora Chefe de Divisão da DPE, Arq.ª Sara Bragança, relativamente à mudança de uso, de equipamento turístico para habitação, ao número de pisos, prevalecendo a altura máxima da cércea da construção, tendo em consideração que o pé-direito dos pisos, consoante os usos, admite valores diferenciados e, ainda, quanto à implantação dos volumes sobre embasamentos, cujo índice de construção é, no caso presente, respeitado.

2. Assim, concordo com a proposta de abertura do período de discussão pública da presente alteração do loteamento.

Lisboa, 25 de Junho de 2021

O Diretor de Departamento

Eduardo Campelo

Campo Grande, nº 25 – 3º B
1749-099 Lisboa
Telef. 217989069 / 217989071

Processo: 4/URB/2020 | Data recepção: 18-02-2020 | Procedimento: Licença

Requerente: Routine Fantasy - Unipessoal, Lda | Estado: Em apreciação | Op. Urbanística: Operações de Loteamento

Consulta de Apreciação

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
24-06-2021	DMURB_DepLPE_DivPE-Sara Bragança (DMU/DLPE/DPE)	Parecer	À Consideração Superior	Exmo. Diretor de Departamento 1.No âmbito da alteração ao PP3 a Parcela 3.21 viu alterada a sua categoria de espaço de ¿espaço urbano privado de uso misto ¿ multiuso¿ para ¿espaço urbano de uso não misto ¿ equipamento turístico¿, obedecendo sobretudo ao designio de «atualizar a informação do Plano de acordo com os Reparcelamentos e Obras de Urbanização efetuados e previstos e os compromissos urbanísticos assumidos para o local» sem estar em causa a admissibilidade do uso de equipamento turistico com a categoria de ¿espaço urbano privado de uso misto ¿ multiuso¿ nos termos do n.º 5 do artigo 9.º do regulamento do PP3. 2.Ainda que no PP3 não conste uma norma que, à semelhança da prevista no artigo 8.º do regulamento do PP3 (aplicável às parcelas localizadas em espaço urbano privado de uso misto) preveja expressamente a possibilidade de alteração do uso das parcelas afetas a equipamento turístico localizadas em ¿espaço urbano de uso não misto ¿ equipamento turístico¿ para outros usos, admito, nos termos da presente informação, que por força da remissão do artigo 5.º para o regulamento do Plano de Urbanização de intervenção da EXPO 98, seja admissível a mudança de uso proposta (em que parte da área anteriormente afeta ao uso de turismo passará a estar afeta ao o uso habitacional) face ao disposto na alínea a.5) do n.º 1 do artigo 6.º do regulamento do PU que considera que nesta categoria de espaço «o uso está vinculado a estabelecimento hoteleiro ou, alternativamente, reservado para espaço urbano privado de uso misto idêntico ao que lhe é confinante», que no caso concreto é ¿espaço urbano privado de uso misto ¿ habitacional¿, onde genericamente se admite o uso de habitação ¿ solicitando no entanto confirmação superior se este entendimento está correto. 3.Também concordo com a presente informação quando conclui pela admissibilidade genérica de alteração da configuração geral das edificações ao abrigo do artigo 20.º do regulamento do PP3 desde que sejam respeitadas as condições cumulativas enunciadas no n.º 1 daquele artigo, importando sobre este aspeto salientar: a) Apesar da proposta apresentada não traduzir um aumento da área de implantação (por se manter inalterado o polígono de implantação da plataforma de embasamento), concordo com a presente informação quando conclui que nas situações em que exista plataforma de embasamento os limites à ¿área de implantação¿ a que faz referência a alínea d) do n.º 1 do artigo 20.º do regulamento do PP3 aplicam-se à área de implantação dos edifícios construídos acima do nível da plataforma (cfr. definições constantes no n.º 2.2 do artigo 2.º do regulamento do PU) ¿ resultando da presente informação que a proposta apresentada respeita o respetivo ¿índice de ocupação¿ (a partir do qual é determinada a ¿área máxima de implantação¿), não ultrapassando o índice máximo de 0,4 aplicável ao espaço urbano privado de uso misto confinante (habitacional). b) Relativamente ao limite estabelecido para o número de pisos que aparentemente é ultrapassado, importa referir que na alínea d) se fala em não ultrapassar os limites do numero de pisos ou alturas máximas de

25-06-2021	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	fachada e de construção, pelo que concordo com o entendimento expresso na presente informação, por considerar que a prevalência de do parâmetro do ¿número de pisos¿ sobre os parâmetros da ¿altura máxima da cércea¿ e ¿altura máxima de construção¿ consagrada na alínea e.1) do n.º 2 do artigo 5.º do regulamento do PU, visa sobretudo uma adequação da cércea em função dos usos que venham efetivamente a ser propostos (tendo por referência a altura do piso a piso consagrada na alínea f) do n.º 2 do mesmo artigo) ¿ entendimento que se coloca à consideração superior. 4. Em face do exposto, nos termos da presente informação e com as condições nela referidas, proponho que a Câmara Municipal delibere a abertura de período de discussão pública da presente proposta de alteração de loteamento.
08-07-2021	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	À Consideração Superior	Para Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo. 1. Acompanho a interpretação que é feita na informação técnica elaborada com o n.º 23074/INF/DMURB_Dep_DivPE/GESTURBE/2021 e no despacho da senhora Chefe de Divisão da DPE, Arqt.ª Sara Bragança, relativamente à mudança de uso, de equipamento turístico para habitação, ao número de pisos, prevalecendo a altura máxima da cércea da construção, tendo em consideração que o pé-direito dos pisos, consoante os usos, admite valores diferenciados e, ainda, quanto à implantação dos volumes sobre embasamentos, cujo índice de construção é, no caso presente, respeitado. 2. Assim, concordo com a proposta de abertura do período de discussão pública da presente alteração do loteamento. Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo. Encontrando-se reunidas as condições para aprovação do presente projeto de reparcelamento, proponho a abertura do respetivo período de discussão pública.

Consulta a Entidades

Entidade Consultada	Tipo	Data Consulta	Parecer	Data Resposta	Utilizador Resposta
Apl - Adm do Porto de Lisboa Sa	Externa	04-03-2020	Favorável	20-03-2020	Miguel Pimenta (DMU/DPE/DPEDI)
Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional	Externa	04-03-2020	Condicionado	27-03-2020	Miguel Pimenta (DMU/DPE/DPEDI)