

Operação de Loteamento - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P1/2002/511/0 Antecedentes:

Morada: Alvará de Loteamento 8/2003 Parque dos Cisnes Algés 1495-001 ALGÉS União das freguesias de Algés, Linda-a-Local: Algés

Freguesia: União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R5100/2021

Data de Entrada: 20-10-2021

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R470/2024 e R2856/2024

Data de Entrada: 15/01/2024

DADOS DO REQUERENTE

Nome: [REDACTED]

Na qualidade de: Outro

ASSUNTO

Alteração ao Alvará de Loteamento 8/2003 - Parque dos Cisnes, Miraflores

TEOR DA INFORMAÇÃO

1 – Pelos requerimentos n.º 470/2024 e 2856/2024, vem a [REDACTED], na qualidade de proprietário, na pessoa do mandatário [REDACTED], submeter uma junção de elementos ao pedido de Alteração ao Alvará n.º 8/2003 (OL Parque dos Cisnes), localizado em Miraflores.

ANÁLISE TÉCNICA em anexo, pontos 2 a 7.

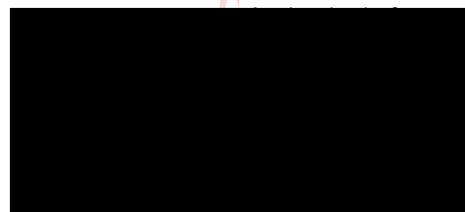
8 - Em face do que antecede, conclui-se em face dos elementos agora apresentados e, caso seja superiormente aceite a proposta de conversão funcional que dá lugar à criação de 183 fogos no contexto nacional de necessidades de habitação, que a alteração ao Alvará 8/2003 reúne condições para ser submetida à Câmara para aprovação nos termos do n.º 1 do art.º 23º do RJUE, na sua versão em vigor, sujeita a prévia consulta pública nos termos n.º 2 do art.º 27º do mesmo diploma.

Mais se propõe arquivar os requerimentos n.º 3416/2023, 3654/2023 e 3809/2023, conforme confirmado junto da projetista, [REDACTED], via telefone, em 19-02-2024.

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Deferir



Técnico(a) Superior - Arquiteto(a)

Pareceres / Despachos

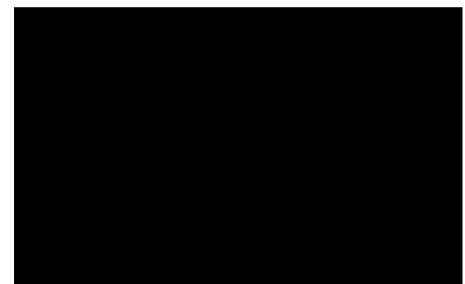
1 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

Concordo. Atento o enquadramento prestado, em cumprimento com o PPVA em vigor para o local, considero que a presente alteração ao LT. 1 do AL 8/2003 reúne condições para ser submetida à Câmara para deliberação, devendo previamente ser sujeita a um período de consulta pública, nos termos indicados na conclusão.

À C/S do Sr. D. DOTPU.



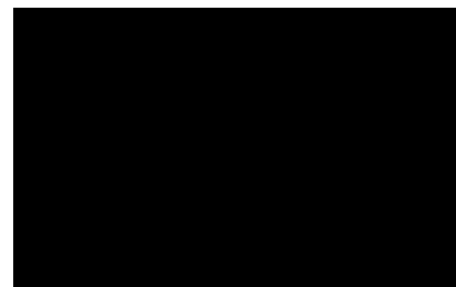
Chefe de Divisão

2 Parecer

Decisão: Concordo

Fundamento:

Poderá ser submetido à Câmara nas condições e após decorrido o período de Discussão Pública. À C. S. do Sr. PCMO.



Diretor(a) de Departamento

3 Despacho

Decisão: Deferido

Fundamento:

Concordo. Elabore-se PD.

ISALTINO
O
AFONSO
MORAIS
Assinado de
forma digital por
ISALTINO
AFONSO
MORAIS
Dados:
2024.03.22
16:49:56 Z

Presidente

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

- Reconverter a totalidade da abc atualmente afeta a uso de “serviços/comércio” (abc 24.242,20m²) para “habitação”;
- Retornar à a.b.c. aprovada inicialmente (retirando a maximização de 10% prevista na conversão anterior de Habitação p/ Comércio/Serviços);
- Reconfigurar o corpo central do edifício (recuo de 2,50m para norte de forma a garantir maior desafogo a sul e assegurar cumprimento do RGEU) e diminuir a sua altura;
- Recuar o embasamento (de forma a assegurar privacidade para as habitações agora a criar);
- Criar 220 fogos;
- Manutenção dos 6 pisos abaixo da c. soleira;
- Redução de lugares de estacionamento conforme a alteração de uso (são menos 269 lugares);

Da apreciação efetuada, considerou-se que as alterações relativas à reconversão de uso de Comércio/Serviços para habitação e ajustamentos à forma do edifício acolhem enquadramento no Alvará, de acordo com os artigos 9º e 11º, no entanto carecia de fundamento a manutenção do valor de abc afeta a estacionamento atendendo a que se verifica a redução do n.º de lugares que comporta, a demonstração de redução de volumetria e a apresentação de simulação 3D.

Mais se considerou, relativamente ao n.º de fogos proposto (220 fogos) que poderá afigurar-se uma mais-valia no contexto urgente da necessidade de oferta de habitação na perspetiva da captação de camadas mais jovens. No entanto, uma vez estando o loteamento a ser objeto de escrutínio e protesto por parte da população, reiterou-se a pertinência de serem apresentadas simulações 3D que melhor sustentem a solução arquitetónica que se antevê para o edifício e seu enquadramento no local.

3 – Antecedentes

Regista-se que o Alvará em questão tem sido objeto de vários aditamentos, ao longo dos anos, no âmbito do desenvolvimento dos projetos de arquitetura e da otimização do

parqueamento, constituindo a versão em vigor o Aditamento n.º 8/2022, aprovado com a Deliberação n.º 187, de 16-03-2022 (R6344/2021).

4 – ANÁLISE

A solução agora submetida pela [REDACTED], com o R470/2024 apresenta alterações relativamente à versão apreciada anteriormente no R10146/2023. É agora prevista uma redução do N.º de Fogos (antes eram propostos 220 fogos, agora são propostos 183 fogos), do N.º de caves de estacionamento (antes mantinham-se as 6 caves do Alvará em vigor, agora reduz-se para 5 caves) e n.º de lugares de estacionamento (antes eram propostos 440 + 2 lugares mobilidade condicionada e agora são propostos 366 lug + 5 lugares de mobilidade condicionada).

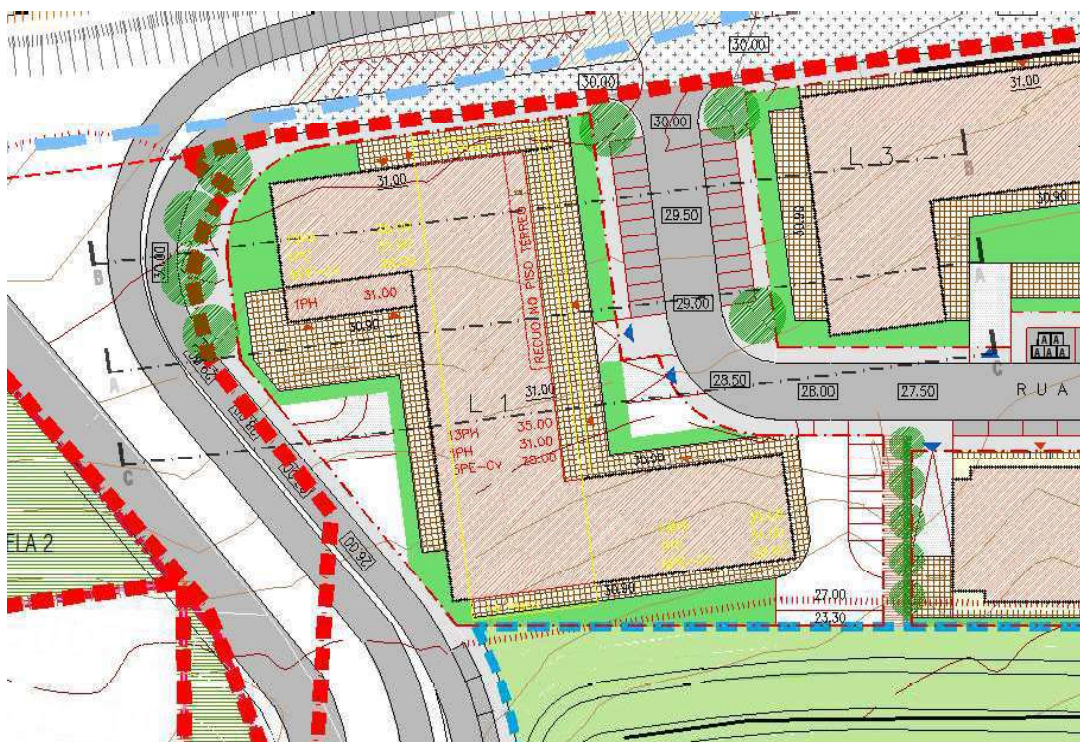


Fig. 3 – Extrato da PL Síntese – Alterações (Des. P24.01.01)

Da análise aos elementos apresentados, temos a referir:

Cortes

O requerente justifica a redução de 1 piso em cave por opção devido a ainda não estar desenvolvido o projeto de arquitetura, podendo vir a ser adotada cave adicional caso se verifique ser possível no decorrer do processo. As alturas piso a piso propostas rondam os 3m para Habitação Coletiva (4m no Piso térreo) e 2,7m para Estacionamento (1ª cave c/ 3,5m), valores estes enquadrados nos habitualmente adotados.

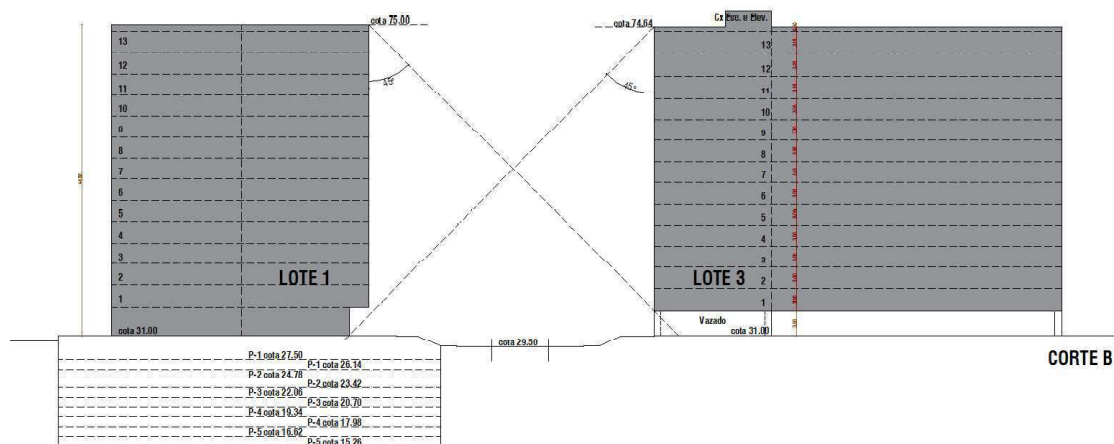


Fig. 4 – Corte B

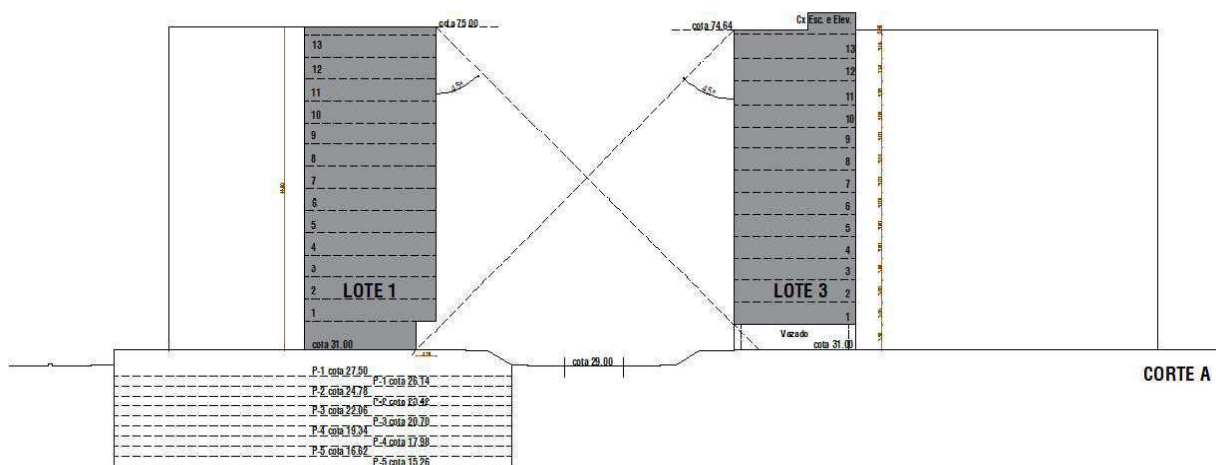
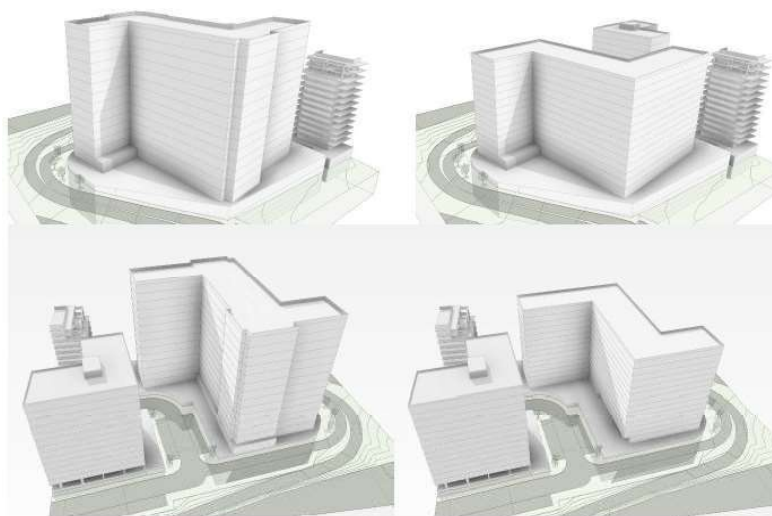


Fig. 5 – Corte A

Redução da Volumetria

Considera-se que as simulações apresentadas permitem visualizar satisfatoriamente a redução da volumetria proposta e seu impacto na relação com o edifício confinante (registra-se que a redução volumétrica decorre da diminuição das alturas piso a piso atenta a conversão de uso de Comércio/Serviços para habitação Coletiva e do estreitamento do corpo do edifício de modo a maior desafogo na relação com o edifício do Lote confinante) – ver figs seguintes.



Figs 6 a 9 – Simulações 3D (À esq: solução existente, À dir: solução proposta)

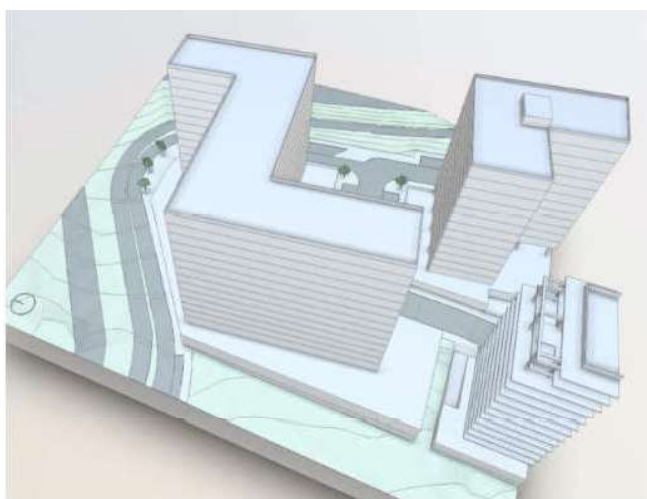


Fig 10 – Simulações 3D - solução proposta)

Registam-se nos quadro seguinte os parâmetros que sofrem alterações, ao nível do Lote (Quadro 1) e ao nível do Alvará (Quadro 2):

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
 Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

	Alvará (versão inicial)	Alvará (3º Aditamento de 19-07- 2005**)	Alvará em vigor *** (A)	Solução proposta R10146/2023 (B)	Solução <u>proposta</u> R470/2024 <u>(em análise)</u> (C)	Défice (B-A)	Défice (C-A)
Lotes	Lotes 1 + 2	Lote 1 + 2	Lote 1	Lote 1*	Lote 1	---	---
Área lote	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	0,00m ²	0,00m ²
Área de Impl. Máx.	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	4.317,30m ²	0,00m ²	0,00m ²
ABC Total	48.228,80m ²	50.146,00m ²	50.146,00m ²	47.942,16m ²	43.624,86m ²	- 2.203,84m ²	(-10%) + (-3%) - 6.521,14m ²
ABC Habitação	0,00m ² (0 fogos)	0,00m ² (0 fogos)	0,00m ² (0 fogos)	(a) 22.038,36m² (220 fogos)	(a) 22.038,36m² (183 fogos)	+ 22.038,36m² (+220 fogos)	+ 22.038,36m² (+183 fogos)
ABC Comércio/Serviços	22.325,00m ²	24.242,20m ²	24.242,20m ²	0,00m ²	0,0m ²	- 24.242,20m ²	- 24.242,20m ²
ABC Estacionamento	25.903,80m ² (732 lug)	25.903,80m ² (714 lug)	25.903,80m ² (6 Pisos / 714 lug + 5 lug)	25.903,80m ² (6 Pisos / 440 lug + 2 lug)	21.586,50m ² (5 Pisos / 366 lug + 5 lug)	0,00m ² (0 Pisos / - 274lug -3lug)	- 4.317,30m ² (- 1 Piso / - 348 lug)
N.º Pisos / Afetação	14 Pisos (13PCS + 1PC + 6PE- Cv)	14 Pisos (13PS + 1PC + 6PE-Cv)	14 Pisos (13PS + 1PC + 6PE-Cv)	14 Pisos (13PS + 1PC + 6PE-Cv)	14 Pisos (14PH + 5PE- Cv)	0 Pisos	0 Pisos (-1PE-Cv)

Notas: (a) Resulta do desconto dos 10% anteriormente convertidos (por aplicação da regra constante do art.º 9º do regulamento: "Área C/S a converter = 24.242,00m² / 1,1 = Área Habitacional máx. a construir = 22.038,36m²); * O "Lote 1" resulta da junção dos lotes 1 e 2 cf. Aditamento de 5-01-2021; ** Regista-se até à data que foram feitos diversos aditamentos ao Alvará; *** (Aditamento de 16-03-2022, DC 187/2022)

Quadro 1 – Parâmetros - comparativo com a solução apresentada anteriormente no R10146/2023 e com o Alvará em vigor

	ABC			Fogos
	Habitação	Comércio/Serviços	Total	
PPVA (Zona H8)	(97%) * 161.176m²	(3%) 5.500m²	166.676m²	1.204
ALV 8/03 (versão inicial)	120.718m ²	50.000m ²	170.718m ²	845
Alv 8/03 (em vigor)	(82%) **139.134m ²	(18%) 29.742m ²	168.876m ²	952
Alteração em análise (R470/2024)	(97%) 161.172,36m²	(3%) 5.449,80m²	166.622,16m²	1.172

Notas: * Inclui área afeta a acessos, arrecadações, s. condomínio e fogo porteira (cf. art.º 11º do regulamento do PPVA)

Quadro 2 – Parâmetros Globais do Alvará – comparativo da solução proposta versus Alvará em vigor e Alvará versão inicial

5 – Regista-se que no âmbito da apreciação informal constante da INF 5155/2023 que antecedeu o pedido agora em análise, foi indicada a necessidade de arquivamento do pedido de agravamento o n.º de pisos de estacionamento (proposta de aumento de 6 para 8 pisos abaixo da c. soleira no Lote 1) constante dos R3416/2023, R3654/2023 e R3809/2023, atento a que não será admitido qualquer agravamento de ABC nesta operação, acima ou abaixo da cota de soleira. Mediante contacto telefónico com a projetista em 19-02-2024, foi confirmada a intenção de arquivar o pedido em questão.

6 – Com o R2856/2024, é submetida uma proposta de regulamento que reflete as alterações agora submetidas, destacando-se a eliminação da condição de conversão para uso de comércio/serviços previsto no n.º 1 do art.º 9º do regulamento em vigor.

7- Conclusão

A alteração ao Alvará 8/2003 é requerida por [REDACTED] na qualidade de proprietária do Lote 1 e dizem respeito à conversão do uso de Comércio/serviços para Habitação Coletiva, redução da A.B.C. (são menos 6.521,14m² que corresponde a redução de 2.203,84m² acima da cota de soleira e redução de 4.317,3m² de abaixo da c. soleira) que inclui a redução de 1 cave de estacionamento e do n.º de lugares de estacionamento (de 719 para 371). São propostos 183 fogos com uma área média rondando os 120m².

As alterações em questão têm por finalidade o reforço da oferta residencial com maior flexibilização da fase de arquitetura e um maior desafoço da edificação face aos lotes confinantes.

O Alvará 8/2003, titula a Operação de Loteamento “Parque dos Cisnes”, localizada em Miraflores, com 23 lotes e um programa funcional com Habitação, Comércio/Serviços e Estacionamento, Arrecad. e A. Técnicas (ABC total de 29.742,00m²). A versão em vigor é a que resulta do Aditamento 8/2022, aprovado com a Deliberação n.º 187, de 16-03-2022 (R6344/2021).

Trata-se de uma OL enquadrada na Zona H8 do PPVA, publicado em DR II Série, de 23-06-1992 e supletivamente pelo PDM de Oeiras publicado no DR, 2ª série, n.º 179, de 14 de setembro de 2015– Aviso n.º 10445/2015, na sua versão em vigor.

O “Lote 1” no Alvará em vigor destina-se a um edifício de Comércio/Serviços (abc 24.242,20m², 14 Pisos) com uso complementar de estacionamento (abc 25.903,80m², 6 Pisos em cave, 719 lugares de estacionamento).

É agora proposto o uso de Habitação Coletiva (abc 22.038,36m², 14 Pisos, 183 fogos) e uso complementar de Estacionamento (abc 21.586,50m², 5 Pisos em cave, 366 lugares estacionamento + 5 lugares p/ mobilidade condicionada).

As alterações propostas decorrem da redução da abc anteriormente prevista para Comércio e Serviços (C/S) de 24.242,20m² para 22.038,36m² por retrocesso da maximização de 10% admitida anteriormente ao abrigo do art.º 9º do regulamento do Plano de Pormenor do Vale de Algés e, da conversão total da abc resultante para uso de Habitação Coletiva com enquadramento nos artigos 9º (Utilização), 11º (Conversão de Usos) e 12º (Conversão de Áreas) do regulamento do PPVA.

A área média por fogo, ronda os 120m² cumprindo a abc média por fogo considerada no PP, cf. alínea d), art.º 11 do seu regulamento.

É reduzida 1 cave de estacionamento, passando a abc de 25.903,80m² para 21.586,50m² (são menos 4.317,30m² com uma redução de 348 lugares de estacionamento). A capacidade de estacionamento automóvel passa para 366 lugares + 5 lugares para mobilidade condicionada, cumprindo a dotação prevista no n.º 2 do art.º 16º do regulamento do AL e do DL 163/2006, de 8 agosto (Secção 2.8). A relação entre a abc proposta e o n.º de lugares de estacionamento resulta numa área média por estacionamento incluindo espaço de circulação de cerca de 58m², superior ao usualmente adotado (entre 30 a 40m²), no entanto trata-se de

um piso que também integrará arrecadações e áreas técnicas, pelo que esta proporcionalidade será inferior.

A nível volumétrico, o edifício reduz substancialmente em altura dada a redução das alturas piso a piso e assume-se menos encorpado para desafogo face aos lotes confinantes.

Ao nível da globalidade do Alvará, resulta uma ABC de Habitação Coletiva de 161.172,36m² que permanece abaixo do máximo previsto pelo PPVA (correspondente a 161.176m²), permanecendo o uso de Comércio/Serviços com uma abc de 5.499,80m², retomando-se a distribuição funcional prevista no PPVA, com 97% da abc afeta a Habitação e 3% a Comércio/Serviços.

O regulamento que acompanha o Alvará de Loteamento é atualizado em função das alterações agora propostas.

Caso seja acolhido o pedido de retificação ao Alvará de Loteamento 8/2003, em particular no que se prende com o acréscimo do nº de fogos e com a variação de ABC Total (na ordem dos 13%, nos quais se inclui uma variação de 10% da ABC acima da cota soleira) a proposta acolherá enquadramento no disposto no nº2 do ARTº 27º do RJUE, aprovado pelo D.L. nº555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual, devendo ser dado cumprimento ao ARTº22º - Consulta Pública.

8 - Em face do que antecede, conclui-se em face dos elementos agora apresentados e, caso seja superiormente aceite a proposta de conversão funcional que dá lugar à criação de 183 fogos no contexto nacional de necessidades de habitação, que a alteração ao Alvará 8/2003 reúne condições para ser submetida à Câmara para aprovação nos termos do n.º 1 do art.º 23º do RJUE, na sua versão em vigor, sujeita a prévia consulta pública nos termos n.º 2 do art.º 27º do mesmo diploma.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

Mais se propõe arquivar os requerimentos n.º 3416/2023, 3654/2023 e 3809/2023, conforme confirmado junto da projetista, [REDACTED], via telefone, em 19-02-2024.

Oeiras, 12 de março de 2024

A Técnica

