



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística
Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana
Divisão de Reabilitação Urbana

Exmo.(a) Senhor(a)

Chefe da DRU - Divisão de Reabilitação Urbana
Arq.ª Teresa Duarte

Informação n.º
INF/114/DMPRGU/DPRU/12

Data
05-03-2012

Assunto: Alteração de planos de urbanização - Relatório de ponderação de pareceres e conferência de serviços - alteração aos Planos de Urbanização dos Núcleos Históricos de Alfama e da Colina do Castelo (PUNHACC), da Mouraria (PUNHM), do Bairro Alto e Bica (PUNHBAB) e da Madragoa (PUNHMad).

Informação

Nos termos do disposto no artigo 75.º-C do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (RJIGT), realizaram-se em 14 de dezembro de 2011 as conferências de serviços relativas aos processos de Alteração aos Planos de Urbanização dos Núcleos Históricos de Alfama e da Colina do Castelo, da Mouraria, da Madragoa e do Bairro Alto e Bica.

Em resultado, as respetivas atas e pareceres anexos, chegadas a esta DRU em 24 de janeiro de 2012, mereceram a devida ponderação técnica, que agora se submete superiormente.

Havendo aspetos apontados pelos vários pareceres que são comuns aos quatro planos, abordar-se-ão primeiramente estes, especificando-se depois, caso a caso, as questões particulares a cada um. A ponderação efetuada ao conteúdo dos pareceres sectoriais levou em conta a interpretação permitida pelo artigo 88.º do RJIGT, ou seja, **adaptando e adequando as exigências de elaboração e conteúdo material dos planos às condições da área territorial a que respeitam e aos objetivos previstos nos Termos de Referência e na deliberação municipal que determinou a elaboração das presentes alterações.**

I. Questões comuns aos quatro planos

1. CCDRLVT (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo) – como parecer próprio, abordam as seguintes matérias que nos merecem ponderação:
 - a. Integrar as disposições no Decreto Regulamentar (DR) n.º 9/2009, designadamente nos **conceitos** definidos no artigo 4.º de todos os quatro Planos, o que foi considerado nas atuais revisões, com exceção dos conceitos assentes pelo PDM revisto, como *superfície de pavimento e índice de edificabilidade*, onde se optou por manter estes; o disposto pelo Decreto Regulamentar n.º 10/2009 não foi

Despacho

*to Sr. Arq. Paulo Pais, Muestras
DRU
Concordo com a ponderação
realizada.
Propõe-se a abertura do
período de discussão
pública.*

A Chefe de Divisão

Teresa Duarte **13 MAR 2012**
Divisão de Reabilitação Urbana
Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

*SR. DIRETOR MUNICIPAL,
ARR. BRG*

*TAVARES,
CONCORDO*

O Diretor do Departamento

Paulo Pais
Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

13.3.2012

V.S.F.F.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

considerado pertinente para o nível de alterações pretendido, ao abrigo do artigo 96.º, n.º 1 do RJIGT (ver I.7.); o próprio parecer refere *não ser apropriada a adequação ao Decreto Regulamentar n.º 11/2009*;

- b. Evidenciar nos Relatórios a **conformidade com o PDM em vigor**, sendo considerado como tal a respetiva revisão, já concluída, e admitindo que se concluirá o seu processo de aprovação previamente à decisão sobre os presentes processos de alteração aos Planos; esta compatibilidade foi objeto da abordagem em capítulo próprio (III) nos Relatórios; sendo igualmente referida a falta de um artigo sobre a articulação com outros os IGT em vigor, foi adotada a regra expressa no artigo 4.º do PPS da Baixa Pombalina, no **novo n.º 4 do artigo 1.º** dos quatro Regulamentos em alteração; em concordância, todas as remissões genéricas ou específicas dos articulados alterados devem considerar-se para o **PDM revisto**; as definições relativas a usos que não se encontram normalizadas pelo DR n.º 9/2009 foram também reajustadas conforme a letra do RPDM revisto (artigo 4.º/c), embora já tivessem sido genericamente adequadas; o conceito de *"empreendimento turístico"* foi adotado em conformidade com o parecer do Turismo de Portugal, IP;
 - c. Apesar de referido pela CCDR apenas para um dos planos (PUNHBAB), a menção ao PDM de 1994 e ao Decreto-Lei n.º 69/90 no artigo 1.º, sob a epígrafe **"Lei habilitante"** é comum aos quatro IGT em alteração; em resposta, adentou-se o mesmo artigo com o **regime legal que enquadrava a presente alteração** e com o IGT de nível superior revisto e em vigor; não se eliminando a menção original por não se ter alterado a génese dos planos em causa, mas evidenciando-se o enquadramento legal da alteração ora proposta;
 - d. Questionada a falta de fundamentação quanto às regras de **programação, execução do plano e previsão de mecanismos de perequação**, o que foi agora complementado e justificado no capítulo XI no Relatório; não se integra esta matéria no Regulamento, o que implicaria uma inovação injustificada, cf. fundamentação supra;
 - e. A falta de correspondência entre as plantas alteradas apresentadas e as publicadas incide apenas na respetiva designação; o problema é afastado **abandonando-se a alteração às referidas plantas**; igualmente a sugestão de elaborar nova planta de condicionantes parece desproporcionada para as alterações produzidas (ver I.7.), sendo certo e conhecido que a CML, por imposição legal, disponibiliza a todo o tempo as condicionantes atualizadas com incidência sobre o Concelho, e em formato georreferenciado;
 - f. É revogado o artigo referente a contra-ordenações, substituindo-se por outro conteúdo necessário.
2. **ANPC (Autoridade Nacional de Proteção Civil)** – refere a necessidade de abordagem das vulnerabilidades e riscos naturais e antrópicos aplicáveis ao território em estudo, conforme estudo incluído no PDM revisto, o que se inclui agora no capítulo II – Definição e Caracterização da Área de intervenção" do Relatório; sugerem igualmente a inclusão, em cada plano, de um **artigo regulamentar relativo à segurança das edificações**, no mesmo âmbito, o que se propõe incluir em substituição

*João S. Viana da
Cruz*

O Director Municipal

[Redacted signature area]

Jorge Tereza

Direção Municipal de Planeamento,
Reabilitação e Gestão Urbanística



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

dos artigos 38.º (PUNHACC), 37.º (PUNHM), 33.º (PUNHMadrageo) e 31.º (PUNHBAB), revogados; refere ainda a necessidade de todos os projetos de construção de caves deverem apresentar obrigatoriamente estudo hidrogeológico, o que parece algo desproporcionado, atendendo à respetiva previsão no PDM revisto (artigo 22.º), para as áreas aplicáveis que nem coincidem com a totalidade das áreas de intervenção destes planos em vigor, pelo que se adota esta última disciplina, por remissão onde apropriado em cada um dos PU;

3. LNEG (Laboratório Nacional de Engenharia e Geologia) – não condicionando o respetivo parecer, afirma haver interesse na referência, em Relatório, às condições de risco referidas pela ANPC.
4. DRC (Direção Regional de Cultura) – introduz correções ao título do Anexo 1 a todos os Regulamentos e ao **artigo relativo ao património cultural imóvel** (art. 21.º no PUNHACC, art. 18.º no PUNHMouraria e no PUNHMadrageo e art. 19.º no PUNHBAB), essencialmente adequando a terminologia à Lei de Bases (Decreto-Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro) que se acataram.
5. IGESPAR (Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico)
 - a. Propõe normalização entre os artigos relativos ao património arqueológico (art. 22.º no PUNHACC, art. 19.º no PUNHM e no PUNHMadrageo e art. 20.º no PUNHBAB), essencialmente reivindicando a **tutela da matéria em exclusivo para a Administração Central**, o que se aceita; alerta ainda para a necessidade de **alinhar os níveis de valor arqueológico pelo PDM revisto**, o que foi tido em conta na correção aos artigos respetivos;
 - b. Na norma de intervenção genérica (n.º 2 dos artigos em causa) propõe a exigência de *"parecer de arqueologia, realizado por técnico especializado"*, sempre que as operações urbanísticas prevejam (qualquer) demolição, quando a doutrina recente seguida pelo PDM revisto era manter essa exigência apenas para as intervenções que afetem subsolo – entende-se esta medida desproporcionada, atendendo à abrangência territorial em causa e à fraca ocorrência de achados nestas circunstâncias, pelo que não foi considerada;
 - c. Procedeu-se ainda à introdução de um terceiro nível de intervenção, cf. o PDM revisto e sugerido no parecer, por coerência entre os IGT.
6. TP, IP (Turismo de Portugal, Instituto Público) – propõe a adoção do conceito completo de "uso turístico", referenciando-se como *"empreendimentos turísticos"* – em especial hotéis, pousadas e turismo de habitação, o que se acolheu em todos os quatro PUNH, no articulado relativo a usos; foi alertado não constar das propostas de alteração aos quatro articulados a faculdade especial de abertura de caves para áreas de apoio a hotéis e equipamentos, cf. previsto nos Termos de Referência – alteração regulamentar que foi corrigida, ao encontro do PDM revisto que garante já, dentro de limites aceitáveis, esta possibilidade; de igual modo, a possibilidade de dispensa de estacionamento próprio nos



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

empreendimentos turísticos, difícil de enquadrar em algumas das malhas, encontra já previsão no PDM, ressalvando-se, como sugerido, a prerrogativa da entidade de tutela conceder dispensa abaixo das exigências do regime específico (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos - RJET); o lapso referido na norma do n.º 1./f) dos artigos 11.º (RPUNHACC) e 8.º (todos os outros) não carece correção por desaparecer, na revisão de 2012, a redação do PDM94 de que era originária.

7. IGP (Instituto Geográfico Português) – insiste, nos quatro pareceres, sobre a falta de identificação da origem da cartografia de base das alterações aos Planos, concluindo por parecer desfavorável; entendemos como inaplicáveis aos quatro processos de alteração os artigos 6.º e 7.º do Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, recorridos por este Instituto, em face do tipo de alterações operadas – não se trata de rever ou atualizar profundamente os planos em causa, mas apenas de adequar as suas disposições à nova legislação; **propõe-se abandonar a intenção de alterar ou corrigir qualquer das cartas de síntese, como inicialmente pretendido, devendo antes suprimir-se apenas as cartas de síntese relativas ao património arquitetónico dos quatro planos, sem substituição mas com remissão explícita das respetivas localizações para a cartografia a publicar pelo PDM revisto.** Em suporte desta opção evidenciam-se a manifesta desproporção entre os custos (tempo e recursos) necessários para responder à posição do IGP (e da CCDRLVT) e os benefícios que trariam as correções indicadas, praticamente irrelevantes face à experiência da aplicação das normas na sua forma original.

II. Questões específicas sobre as alterações ao PUNH de Alfama e da Colina do Castelo

1. CCDRLVT

Artigo 27.º - não é inteligível o regime aplicável, por não se conhecer a "categoria de espaço análoga": verificando-se que não existe qualquer "área de equipamentos e serviços públicos" delimitada na carta de síntese, adequou-se a norma deste artigo aos chamados "edifícios especiais", correspondentes na maioria a equipamentos de utilização coletiva, abrangendo igualmente eventuais áreas livres adjacentes, remetendo explicitamente para o regime da categoria de "uso especial de equipamentos" no PDM revisto;

2. TP, IP

- a. Não foi acolhida a sugestão de aditamento ao artigo 7.º de permitir a demolição de interiores de edifícios para a instalação de empreendimentos turísticos;
- b. A previsão de caves para áreas de apoio a empreendimentos turísticos, em novas construções, foi aceite, e estendida aos restantes PU, por normalização, e integrando a remissão para os condicionamentos do PDM revisto, não só relativos a logradouros



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

como à proteção da hidrogeologia;

3. Outras questões

É suprimida a planta designada “*Carta de síntese II – Inventário do Património*”, referida no artigo 2.º, alínea b) do Regulamento, por gerar confusão com a atualização operada na matéria, mormente pela inclusão do Anexo 1; passa a considerar-se, assim, como cartografia de referência nesta matéria o PDM revisto.

III. Questões específicas sobre as alterações ao PUNH da Mouraria

1. CCDRLVT

- a. Compatibilidade das mudanças de usos com o artigo 41.º, n.º 5 do PDM2012, onde se pretende manter alguma especificidade deste PU;
- b. Compatibilidade das demolições com o artigo 45.º, n.º 3 do PDM2012, onde se pretende manter alguma especificidade deste PU;

2. DRCLVT

Acolhida a proposta de introdução de artigo de salvaguarda da tutela sobre bens classificados (18.º), por alinhamento e normalização com os restantes PU e corrigindo-se as normas de intervenção para os outros bens de interesse (artigo 20.º, n.º 2);

3. TP, IP

- a. A semelhança do proposto para o PUNHACC, não foi acolhida a sugestão de aditamento ao artigo 7.º;
- b. Não atendida a salvaguarda das disposições quanto a construção excecional em logradouros, por se entender que esta matéria está suficientemente salvaguardada no PDM revisto.
- c. O artigo 18.º foi corrigido, acolhendo a proposta da DRC e alinhando pelos restantes PU;
- d. Foi acolhida a sugestão de permitir sempre a alteração de uso para *empreendimentos turísticos*, nos artigos 26.º a 31.º, uma vez que mantém a ordem jurídica anterior (uso hoteleiro integrava-se no habitacional);
- e. Eliminada a menção às atividades comerciais permitidas (artigos 27.º, 28.º e 30.º), por coerência com o espírito das normas – em regra são referidas as atividades interditas ou condicionadas, para além de que as designações constantes na redação inicial caíram em desuso.

4. Outras questões

São suprimidas as plantas designadas “*Carta do património I*” e “*Carta do património II - áreas de potencial valor arqueológico*”, referidas no artigo 2.º, alínea b) do Regulamento, por gerarem confusão com a atualização operada na matéria, mormente pela inclusão do Anexo 1; passa a considerar-se, assim, como cartografia de referência nesta matéria o PDM revisto.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

IV. Questões específicas sobre as alterações ao PUNH do Bairro Alto e Bica

1. DRCLVT

Alerta para a recente classificação do Antigo Convento dos Eremitas de São Paulo da Serra de Ossa, o que foi corrigido na lista constante do Anexo 1.

2. TP, IP

Foi acolhida a sugestão de ser expressa a permissão de instalação de empreendimentos turísticos nos artigos 24.º, 25.º e 26.º, ao encontro das dinâmicas económicas pretendidas.

3. Outras questões

É suprimida a planta designada “*Carta do Património*”, referida no artigo 2.º, alínea *b*) do Regulamento, por gerar confusão com a atualização operada na matéria, mormente pela inclusão do Anexo 1; passa a considerar-se, assim, como cartografia de referência nesta matéria o PDM revisto.

V. Questões específicas sobre as alterações ao PUNH da Madragoa

1. CCDRLVT

- a. Compatibilidade das mudanças de usos com o artigo 41.º, n.º 5 do PDM2012, onde se pretende manter alguma especificidade deste PU;
- b. Compatibilidade das demolições com o artigo 45.º, n.º 3 do PDM2012, onde se pretende manter alguma especificidade deste PU;

2. IGESPAR

Foi corrigida a proposta de redação do novo n.º 3 a introduzir no artigo 19.º, por a área de intervenção não abranger nível de intervenção 2, mas apenas nível 3, adequando-se o articulado conforme o PDM, revisto, artigo 33.º, n.º 5.

3. TP, IP

- a. Foi admitida a instalação de empreendimentos turísticos em toda a malha, nas mesmas condições do PUNHBAB (nova redação do n.º 6 do art. 27.º e novo n.º 8 do art. 28.º);
- b. o reparo quanto à restrição generalizada às atividades *comerciais* (e não *económicas*, como referido no parecer) cf. n.º 5 do art. 27.º, foi corrigido no sentido do espírito da alteração a todos os Regulamentos das áreas históricas, constante do Relatório, i.e., o limite pretendido é apenas às atividades mais impactantes, cf. n.º 9 do mesmo artigo, repetindo-se aqui a discriminação positiva dos restaurantes face às demais atividades de bebidas e divertimento;



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

- c. foi corrigida a restrição aos estabelecimentos referidos na alínea anterior, alargando-a a toda a área de intervenção e alinhado-a com o proposto no RPUNHBAB (novo n.º 9 do art. 28.º);

4. Outras questões

São suprimidas as plantas designadas “Carta do património” (do PDM94), “Carta do património I – inventário do património” e “Carta do património II – proposta de classificação”, referidas no artigo 2.º, alínea b) do Regulamento, por gerar confusão com a atualização operada na matéria, mormente pela inclusão do Anexo 1; à semelhança dos demais, considera-se, assim, como cartografia de referência nesta matéria o PDM.

VI. Outras questões e entidades

O Departamento de Património Cultural, em resposta ao pedido de atualização dos imóveis de interesse municipal (IIM) já classificados ou em vias de classificação entendeu por bem emitir algumas opiniões, das quais se julga de reter:

1. A confirmação dos bens já conhecidos, designadamente o Restaurante Tavares, classificado, o Palacete do Chafariz d'El Rei e o Palacete Fontes Pereira de Melo, em vias de classificação, não se registando a abertura de quaisquer outros processos de classificação por interesse municipal decorrentes dos PU, pelo que consideram não fazer sentido manter as propostas inscritas nos planos no mesmo sentido; estes bens são segregados dos restantes “bens culturais imóveis”.
2. A sugestão de eliminar a referência e remissão dos artigos dos quatro Regulamentos para “disposições regulamentares municipais em vigor” relativamente a materiais e acabamentos, uma vez que inexistente atualmente, tal como à época dos mesmos, qualquer norma a este nível, optando-se em alternativa para transcrever o artigo do RPUNHBAB relativo a “princípios gerais de intervenção”; acolheu-se a sugestão de adotar, em todos os Planos o conteúdo do artigo 6.º do RPUNHBAB, n.ºs 3 a 12, como colmatação desta ausência de regras.

Ainda em matéria de património arquitetónico, reviu-se o artigo 17.º do RPUNHBAB, cuja referência, na versão inicial do plano de urbanização, a “conjuntos urbanos singulares” deixou de fazer sentido com a revisão do PDM; fez-se corresponder a norma aos conjuntos arquitetónicos da CMP, por ser o conceito que mais se aproxima.

Da subsequente avaliação, pela hierarquia e pelo Pelouro, resultaram ainda pequenos acertos, designadamente na restrição, graduada, dos usos de maior impacto – restaurantes, bares e estabelecimentos de diversão – e na disciplina a aplicar aos empreendimentos turísticos.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

VII. Proposta

Em conclusão, julga-se estarem reunidas as condições, cf. versões revistas dos **Regulamentos e Relatórios** disponíveis na partilha, em:

'olisipo.net\cml\dmprgu\dprou\dru\PLANOS URBANIZAÇÃO',

documentos julgados suficientes para a sequência dos quatro processos de alteração aos Planos de Urbanização dos Núcleos Históricos, nos termos da adaptação das exigências procedimentais previstas no RJIGT, cf. artigos 88.º e 89.º, por força do previsto no n.º 1 do artigo 96.º pelo que se propõe:

1. Confirmar a ponderação dos pareceres recolhidos no âmbito da conferência de serviços;
2. Proceder à abertura de período de discussão pública, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 77.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 96.º, do RJIGT.

O Técnico

José [REDACTED] Azevedo, arq.