



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Catarina Abranches
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2023/15007

Data
13/07/2023

Assunto: Edificação - Licença (e-EDI/2023/436)

Informação

Local: Avenida da Índia / Rua das Hortas / Ruas da Praia de Pedrouços
Freguesia: Belém

Apreciação técnica do projeto de arquitetura efetuada de acordo com o Despacho n.º 37/P/2023 publicado em Boletim Municipal n.º 1514 de 23 de fevereiro de 2023, referindo-se que os aspetos regulamentares, referentes ao interior, constituem matéria da responsabilidade do projetista, conforme disposto no art.º 107.º do RMUEL.

1. CONTROLO PRÉVIO/ TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual (artigos 2.º e 4.º):

- a) Licenciamento;
- b) Operação Urbanística – Obra de Construção;
- c) Obra de impacte relevante, de acordo com o conteúdo expresso no artigo 6º do RMUEL;
- d) Através do presente processo, vem a Associação Hagadá, na qualidade de superficiária da parcela que confronta a Norte com a Rua de Pedrouços e Rua Praia do Bom Sucesso, a nascente com a CML, a SUL com a Avenida da Índia e Rua Fernão Mendes Pinto e a Poente com a CML, requerer o licenciamento da obra de construção do novo Museu Judaico de Lisboa e a requalificação da zona envolvente ao nível das infraestruturas e espaços verdes.

2. ANTECEDENTES

● **Contrato promessa de constituição de direito de superfície**, celebrado em 07-07-2021, através do qual a Câmara Municipal de Lisboa **constituiu um direito de superfície sobre uma parcela de terreno municipal com a área total de 6.678,63 m², a favor da Associação Hagadá, destinada exclusivamente à construção do Museu Judaico de Lisboa e à requalificação da zona envolvente ao nível de infraestruturas e espaços verdes.**

• O direito de superfície é celebrado por 75 anos, prorrogável por vontade da superficiária por sucessivos períodos de 10 anos, desde que o Município de Lisboa autorize.

• O **contrato definitivo** de constituição de direito de superfície **celebrar-se-á no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de aprovação do projeto de arquitetura.**



Câmara Municipal de Lisboa

• **Na data de celebração do contrato definitivo os imóveis municipais**, existentes e a adquirir, deverão estar desocupados de pessoas e em condições de demolição, assegurado que esteja o realojamento dos respetivos agregados.

• **A aprovação da Proposta nº 852/2020** (Reunião de Câmara de 21 de dezembro de 2020) é título bastante para que a Superficiária tenha legitimidade para, mesmo antes da outorga do contrato definitivo, apresentar no Município os projetos da edificação que pretende implementar.

• **Processo nº 6405/EXP/2020** – Direito à Informação - Enquadramento Urbanístico e regulamentar ao qual deve obedecer o futuro Museu Judaico a construir num terreno situado entre a Rua Praia de Pedrouços, Rua das Hortas e Rua Fernão Mendes Pinto.

3. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Ficha de elementos estatísticos - edificação, devidamente preenchida: Sim.

Levantamento topográfico do prédio (edificação/parcela/lote) *: Sim.

Esquemas da(s) altura(s) da(s) fachada(s) dos edifício(s)*: Não.

Termo de Responsabilidade: Sim.

* Nos termos do despacho 128/P/2009 publicado no Boletim Municipal n.º 817 de 15 de Outubro de 2009

4. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

4.1. INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM)

Qualificação do espaço urbano:

- Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar
- UOPG 09 Ocidental
- Nível arqueológico II

Valores e recursos ambientais:

- Sistema de Corredores Estruturantes – Arco Ribeirinho;
- Sistema Húmido;
- Sistema de Vistas, em Sub-Sistema de Frente Ribeirinha – Sector Ocidental;
- Zonamento acústico – Zona mista;
- Vulnerabilidade sísmica dos solos - Muito elevada na quase totalidade da parcela e baixa na faixa norte;
- Vulnerabilidade às inundações – Muito elevada na quase totalidade da parcela e Moderada na faixa sul, junto à Av. da Índia;
- Suscetibilidade ao efeito de Maré Direto (5m);
- Abrange área cujo subsolo comporta infraestruturas de drenagem de águas residuais da rede principal do sistema de drenagem;
- Estacionamento – Zona D

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública:

ANAC – Plano horizontal exterior - Sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 245m;

ICNF, IP – Zona geral de proteção - arvoredo de Interesse Público (parte do terreno junto à Rua do Arco da Torre);



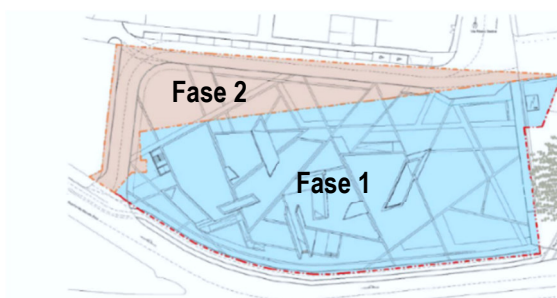
Câmara Municipal de Lisboa

DGPC - Zona Especial de Proteção (ZEP) da Torre de São Vicente de Belém, imóvel classificado como Monumento Nacional.

5. CARACTERIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Área da parcela:

- Atestada por contrato promessa de constituição de direito de superfície: 6.678,63 m²
- Apresentada pelo requerente: Fase 1 – 4.962,63 m²; Fase 2 – 1.716,00 m² (área total - 6.678,63 m²)

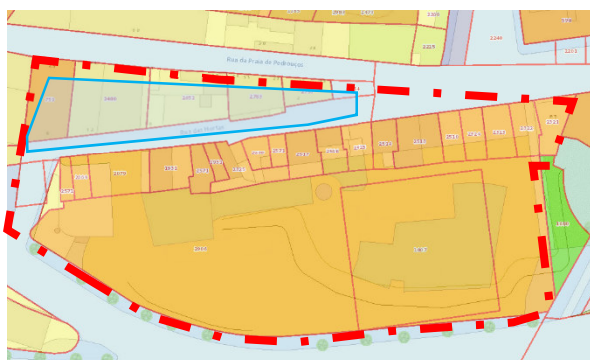


A Azul a **Fase 1** e a Bege a **Fase 2** – o faseamento resulta da disponibilidade do acesso ao terreno da fase 2 que se encontra actualmente ocupado com construções.

5.1. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA NO PLANO TERRITORIAL APLICÁVEL

5.1.1. A operação urbanística consubstancia uma obra de construção nova precedida do emparcelamento de várias parcelas municipais envolvidas, que totalizam uma área de 6.678,63 m², para a instalação de um museu judaico, atualmente parcialmente ocupadas com edifícios, e que, de acordo com o PDM, se localizam em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar.

A intervenção proposta envolve duas fases i) “Fase 1” - correspondente ao Museu e espaço ajardinado de acesso e enquadramento e ii) “Fase 2” - compreende a execução de novos arruamentos, reperfilando um troço da Rua Praia de Pedrouços e a Rua das Hortas através da demolição de construções que ainda se encontram no domínio privado municipal.



Planta de cadastro (Prédios municipais)



Imagem Google maps

5.2. ANÁLISE DA PROPOSTA

A proposta submetida a apreciação diz respeito a uma obra de construção do novo Museu Judaico de Lisboa, que apresenta uma área de implantação de 2.000,00 m², e uma área de construção de 6.055,64 m², desenvolvendo-se em 3 pisos acima da cota de soleira e 1 piso em cave, com uma altura máxima de



Câmara Municipal de Lisboa

edificação e de fachada de, respetivamente, 15,80 m e 15,25 m. A proposta envolve ainda a requalificação da zona envolvente ao nível das infraestruturas e espaços verdes.

O novo edifício, com uma **superfície de pavimento (SP) de 4.392,36 m²**, destina-se ao uso de equipamento cultural. O piso em cave destina-se a áreas técnicas, espaços de armazém e arquivo de material expositivo.

		Proposto
Área de Implantação		2 000,00 m ²
Área de Construção		6 055,64 m ²
Superfície de Pavimento		4 392,36 m ²
Área de logradouro		2 360,00 m ²
Usos		Equipamento
Número de Pisos	Acima da Cota de Soleira	3
	Abaixo da Cota de Soleira	1
Altura da fachada		15,25 m
Altura da edificação		15,80 m

5.2.1. Quanto à qualificação do solo, conforme já foi referido, situa-se em área abrangida na totalidade pela categoria de espaço Espaço central e residencial a consolidar, na UOPG 09 Ocidental, e encontra-se sujeita ao regime fixado nos artigos 58.º a 60.º do RPDML.

Ainda que se localize em área a Consolidar – onde, de acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), se privilegia a execução do plano no âmbito de unidades de execução – **no âmbito do processo nº 6405/EXP/2020 (Direito à informação) foi admitido** que face aos antecedentes do processo e considerando que a área de intervenção é contígua a áreas que, embora identificadas no PDM como “espaços a consolidar”, apresentam características semelhantes a espaço consolidado (como é o caso dos edifícios implantados entre a Rua Fernão Mendes Pinto e a Avenida Índia; e dos edifícios com frente para a Rua da Praia do Bom Sucesso e para o Largo da Princesa) e **tendo superiormente sido aceite que a implantação do Museu Judaico nesta parcela não exige o estabelecimento de mecanismos de perequação nem prejudica o correto ordenamento urbanístico do restante espaço a consolidar, estando reunidas as condições que permitem dispensar a prévia delimitação de unidade de execução** (informação nº 47472/INF/DMURB_DepLPE_DivPE/GESTURBE/2020 e respetivos despachos), aplicando-se as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão, neste caso, as regras do traçado urbano C, pelo que se **considera desnecessária a consulta ao DPU, o que se coloca à consideração superior**.

5.2.2. Em matéria de usos, nos termos do n.º 2 do art.º 59.º, remissivo para os n.ºs 3 a 7 do artigo 41.º, nos espaços centrais e residenciais a consolidar são admitidos vários usos, nomeadamente o uso de equipamento.

Ainda nos termos deste artigo, dispõe no seu n.º 5 que «*Nas operações urbanísticas a realizar **em parcelas com área entre 0,5 ha e 1 ha tem de ser assegurado que 10% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente** do predominante na operação proposta (...)*», o que **não se verifica na proposta**. No entanto, face ao disposto no n.º 6 do mesmo artigo, onde exceciona a aplicação da referida condição,



Câmara Municipal de Lisboa

nomeadamente, a unidades de execução e a operações de loteamento destinadas a equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva, **apesar de não se tratar de uma operação de loteamento, considerando que a operação urbanística se destina a um equipamento privado de utilização coletiva, coloca-se à consideração superior a possibilidade da presente proposta beneficiar desta exceção.**

5.2.3. Encontrando-se a parcela objeto de intervenção em área **de vulnerabilidade a inundações muito elevada e integrada num tecido urbano suscetível aos efeitos de maré direto**, assinalada na Planta de Riscos Naturais Antrópicos I, do PDM, **nos termos dos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 22.º do regulamento do PDM, é interdita a ocupação do subsolo, salvo nomeadamente para equipamentos com exigências técnicas especiais, infraestruturas e para estacionamento**, devendo ser apresentado Estudo Hidrogeológico. No projeto apresentado, está previsto 1 piso em cave, que para além de áreas técnicas, **estão previstos espaços de armazém e arquivo de material expositivo**, ocupações estas que **contrariam o disposto na referida norma**. Foi apresentado o **Estudo Hidrogeológico**, que concluiu que *«(...) a presença do piso enterrado não decorre em impactos significativos ao nível do regime hidrogeológico local, não se antecipando assim qualquer agravamento do risco de inundação da área envolvente, capaz de afetar as estruturas e infraestruturas vizinhas.*

Relativamente ao projeto de drenagem de águas pluviais do edifício, o mesmo deverá garantir uma solução técnica que minimize a entrada das águas para os pisos enterrados.»

5.2.4. Face à localização privilegiada da parcela no sistema de vistas, a intervenção proposta deve contribuir para a salvaguarda e valorização das relações visuais que se estabelecem com o Rio e com o Estuário, não podendo obstruir os ângulos de visão dos pontos dominantes, sendo necessária a realização de estudos de impacto visual que permitam avaliar e estabelecer condicionantes. Foi apresentada peça desenhada com perfis a partir dos pontos dominantes até ao rio com o perfil do edifício em análise (Registo n.º e-REG/EONLINE/2023/56025).

Salienta-se ainda o disposto no artigo 18.º do regulamento do PDM, relativo ao sub-sistema da frente ribeirinha que condiciona os novos edifícios i) a respeitar o alinhamento dos arruamentos com enfiamento visual sobre o rio e ii) nos arruamentos que formem um ângulo igual ou inferior a 45 graus com a margem do rio, têm que respeitar os enfiamentos visuais preexistentes a manter e **não podem constituir frentes contínuas de dimensão superior a 50 m, salvo intervenções urbanísticas cujo programa não seja compatível com estas exigências, se a Câmara Municipal considerar que revestem excecional importância para a cidade, devendo, neste caso, ser promovido debate público.**

Nesse sentido, não sendo o Museu Judaico de Lisboa um edifício corrente, mas um edifício com um programa especial e com exigências específicas, apresentando uma frente contínua de cerca de 80,00 m, vem a Requerente solicitar que seja reconhecida a excecional importância do projeto para a cidade, invocando como fundamentos, nomeadamente:

- *“O contributo do museu para a ampla divulgação, em Portugal e no mundo, da importância da comunidade judaica e das suas expressões culturais para a formação histórica da cidade de Lisboa e a identidade cultural portuguesa;*
- *A previsão da criação do Museu Judaico de Lisboa corresponde a uma das medidas das Grandes Opções do Plano para a Cidade de Lisboa 2021|2025 (Eixo D – Afirmar Lisboa Como Cidade Global | Cidade de Cultura e Abertura);*
- *O museu concorre para potenciar a atividade cultural e criativa da cidade de Lisboa;*



Câmara Municipal de Lisboa

- *O Museu promove ações educativas e pedagógicas com a participação de escolas e estabelecimentos de ensino bem como ações de investigação e ações de divulgação da história judaica portuguesa e do património cultural judaico existente em Lisboa (coma realização de simpósios, conferências e visitas guiadas ao património judaico a sua localização em Lisboa).”*

Concluindo que «(...) todos estes fundamentos concorrem para que se possa afirmar que o Museu Judaico de Lisboa funcionará como um polo de atratividade para residentes e turistas, com relevante impacto económico, social e cultural e, assim, justificar a declaração de excepcional interesse do projeto para a cidade para efeitos do artigo 18., n.º 2, alínea b) (...)».

5.2.5. Encontrando-se a parcela objeto de intervenção **abrangida pelo Sistema de corredores estruturantes**, nos termos do n.º 3 do artigo 12.º do RPDM, deve ser garantida a sua continuidade física e a sua concretização deve ser efetuada de forma integrada, em **projeto de espaço exterior**, que, de acordo com a memória descritiva, **será entregue em sede de especialidades**.

5.2.6. Admitindo-se que se mantém o entendimento referido na alínea a) (acima), dispensando-se a prévia delimitação de unidade de execução, procede-se à análise da proposta aplicando-se as regras do Traçado Urbano C, n.º 6 do artigo 42.º.

a) Relativamente à **altura máxima da fachada admitida**, apesar de se considerar que pela sua especificidade, forma e linguagem própria, apresenta características de um edifício “isolado”, uma vez que a parcela objeto de intervenção se encontrar inserida em frente urbana, entre dois arruamentos consolidados com frente edificada (interseção da Rua Fernão Mendes Pinto e Avenida da Índia) que a proposta vem colmatar, **deverá obedecer ao nivelamento das alturas das fachadas existente na envolvente**. Apesar de na memória descritiva referir que «A volumetria proposta enquadra-se nas alturas dos edifícios habitacionais envolventes, com alturas de fachada variando entre os 10,40m e os 15,25m, pelos elementos apresentados (peças desenhadas), não é possível verificar. **Deverão ser apresentados elementos (peças desenhadas) que incluam o edifício e a sua inserção no conjunto da frente urbana constituída pela frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício (Rua Fernão Mendes Pinto, Avenida da Índia).**





Câmara Municipal de Lisboa



b) Quanto à profundidade de empena, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 43.º do RPDM, para equipamentos de utilização coletiva, a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, pode atingir os 18,00 m. Apesar da parcela objeto de intervenção se encontrar inserida em frente urbana, o edifício proposto assume-se como uma peça única, quer na forma quer na linguagem e simbolismo, encontrando-se estruturado em cinco volumes que estilizam a palavra TIKVA (que significa Esperança), fragmentada em paredes inclinadas que dão forma a salas, corredores, pontes, intermediários e clarabóias, criando tensão entre espaços, aberturas, rasgos nos volumes permitindo a entrada de luz e encaminhando os olhares para pontos bem definidos na envolvente (cfr, memória descritiva), resultando num edifício “isolado”, no sentido que se encontra recuado em relação aos limite da parcela, prevendo um espaço aberto ao seu redor, assegurando o seu enquadramento, integração e articulação com a malha existente, nomeadamente ao nível da rede pedonal, viária e clicável. Face ao referido, julga-se que o edifício proposto, à semelhança dos edifícios isolados, poderá não estar sujeito a uma profundidade máxima de empena, o que se coloca à consideração superior.

c) No que diz respeito à superfície Vegetal Ponderada (SVP) a observar na área da parcela envolvente do Museu (logradouro), refere a memória descritiva que o cálculo da SVP que apresenta entra apenas com a área da **Fase 1** sendo que a Fase 2 não tem qualquer construção e a totalidade da área é para espaço público e com grandes áreas totalmente permeáveis.

Assim temos:

«Nos Logradouros localizados nos Corredores Estruturantes e nos Sistemas Húmido e de Transição Fluvial - Estuarino são calculados da seguinte forma: $Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$ em que **SVP** $\geq 0,7.ATLog$ e **A** $\geq 0,3.ATLog$

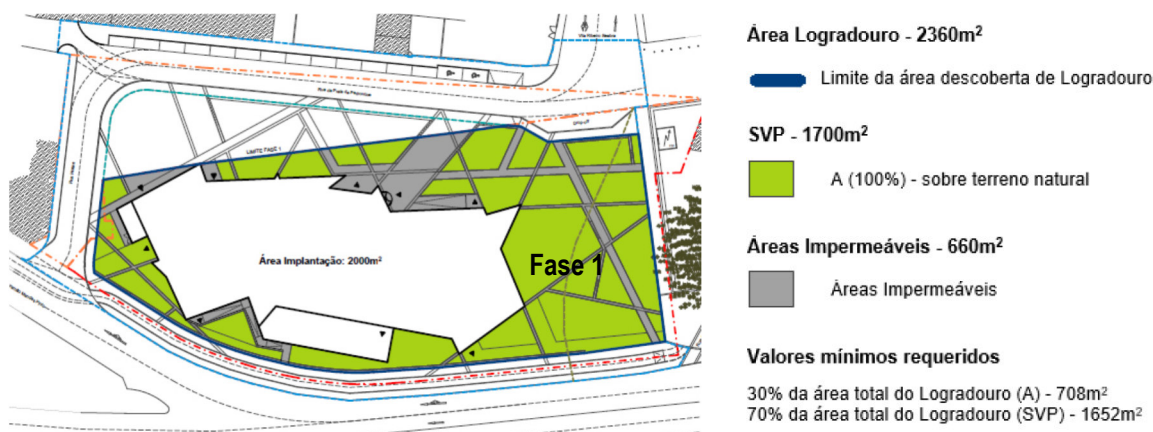
✓ A área do logradouro é de **2.360,00 m²** pelo que a **SVP** $\geq 1.652,00 m^2$. Com o atual projeto de paisagismo temos que a **SVP** = **1.700,00 m²**, cumprindo-se este índice.

✓ A área totalmente permeável tem de ser **A** $\geq 708,00 m^2$. Com o atual projeto de paisagismo temos que a **A** = **1.700,00 m²**, cumprindo-se igualmente este índice.»



Câmara Municipal de Lisboa

O projeto de arranjos exteriores será entregue em sede de especialidades.



d) Relativamente ao estacionamento privativo, de acordo com artigo 75.º do RPDM - Anexo X, para o uso de Museus, em Zona D, deverão existir, um mínimo 0,5 e um máximo de 0,1 lugar/100 m² de Superfície de Pavimento (SP), prevendo que comprovada a impossibilidade técnica ou a inconveniência urbanística da criação dos lugares de estacionamento no interior do lote ou parcela, deve ser assegurada a possibilidade de utilização de lugares de estacionamento de acesso público ou reservado, desde que localizados num raio de 200 metros. Assim, face à SP proposta (4 392,36 m²), o número de lugares de estacionamento de uso privativo não pode ser inferior a 22 lugares e superior a 44 lugares. De acordo com exposto na memória descritiva, a proposta não prevê estacionamento privado no interior da parcela, por **questões de segurança. Deverá ser assegurada a possibilidade de utilização de lugares de estacionamento num raio de 200 metros.**

5.3. ENQUADRAMENTO NOUTRAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES

5.3.1. Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada

Foi apresentado Plano de Acessibilidades.

Nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura no que respeita ao plano de acessibilidades, constituem garantia bastante do cumprimento do disposto naquele diploma e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, admitindo que a análise do mesmo seja excluída do âmbito da apreciação prévia por parte dos serviços municipais.

5.3.2. Regulamento de gestão de resíduos, limpeza e higiene urbana de Lisboa

A proposta foi analisada pelo Departamento de Higiene Urbana.

6. IMPACTE RELEVANTE

De acordo com o artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), a presente operação urbanística, com uma superfície de pavimento de 4 392,36 m², constitui uma operação com impacto relevante, estando a mesma sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87.º, 88.º e 89.º do regulamento do PDM.

A presente operação urbanística não prevê a cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva.



Câmara Municipal de Lisboa

Considerando que i) a parcela objeto de intervenção é municipal sobre a qual será constituído um direito de superfície a favor da Requerente, ii) a presente operação urbanística diz respeito a um equipamento privado de utilização coletiva, que envolve também a requalificação da zona envolvente ao nível das infraestruturas e espaços verdes de utilização pública, e que iii) já existem na zona áreas destinadas a equipamento e espaço verde público, julga-se que, **a dispensa de cedências para espaços verdes e/ou equipamentos de utilização coletiva tem enquadramento na subalínea i) da alínea b) do n.º 1 do artigo 89.º do regulamento do PDM**. Pela dispensa de cedências **haverá lugar ao pagamento de compensações urbanísticas**, nos termos do artigo 63.-Aº e seguintes do RMUEL.

Relativamente aos **lugares de estacionamento público, o uso proposto não gera a necessidade de criação de lugares de estacionamento de uso público**, no entanto a proposta prevê a criação de 15 lugares de estacionamento de uso público à superfície, ao longo da Rua da Praia de Pedrouços, sendo 2 destes reservados para pessoas com mobilidade condicionada.

7. CONSULTAS

Foram promovidas consultas às seguintes entidades externas e serviços internos que se pronunciaram nos seguintes termos:

- **DGPC**, que, a 16-06-2023, emitiu **parecer desfavorável**, face às dúvidas expostas no parecer de arquitetura quanto à volumetria na relação com a envolvente próxima, questão determinante para a aferição da adequada integração da proposta na relação com o monumento nacional, inscrito na lista do Património da Humanidade pela UNESCO, disponibilizando-se para reunir (de novo) com o gabinete projetista no sentido de encontrar as soluções mais adequadas do ponto de vista patrimonial para a presente pretensão. A ter em consideração também o parecer de arqueologia.

- **ICNF**, que, a 30-05-2023, emitiu **parecer favorável**.

- **DEP/GPEP**, que, a 20-06-2023, emitiu **parecer favorável**, condicionado à resolução das questões apontadas, relativas i) à entrada para o Museu, ii) à largura dos passeios, iii) à concordância altimétrica com as soleiras das construções existentes, iv) aos lugares de estacionamento para mobilidade condicionada, v) ao espaço público nas áreas de amarração com a envolvente, e vi) à aferição da competência na manutenção dos espaços de cedência para domínio público, de uso privado com ónus de utilização pública.

- **DGM**, que, a 20-06-2023, emitiu **parecer condicionado**, referindo que i) o faseamento proposto para a obra, avançando com a fase 1 autonomamente, sem previsão temporal da fase 2, não dá resposta ao que julgam adequado, por não dispor de infraestruturas adequadas, seguras e funcionais, quer para peões como para veículos, iii) deverá ser apresentado um faseamento e calendarização que garanta a execução das obras de urbanização previamente à edificação do museu, iv) deve prever-se a compatibilização do canal ciclável proposto com a ligação à Av. da Torre de Belém que, a prazo deverá completar a rede ciclável. Deverão ainda ser entregues os seguintes elementos:

- ✓ Planta de Alterações que representa todas as alterações a realizar nas infraestruturas viárias e de mobilidade;
- ✓ Projeto de Sinalização;
- ✓ Planta de pavimentos que preveja as condições do artigo 44.º do RMUEL na zona de cargas e descargas;



Câmara Municipal de Lisboa

- ✓ Planta com indicação dos circuitos pedonais e demonstração da articulação dos espaços pedonais envolventes e passagem de peões semaforizada da avenida torre de Belém;
 - ✓ Desenho das passagens de peão de acordo o modelo municipal presente no manual do espaço público;
 - ✓ Faseamento e calendarização que garanta a execução das obras de urbanização previamente à edificação do museu.
- **DMAEVCE**, que, a 21-06-2023, emitiu **parecer condicionado** à apresentação do Projeto de Arquitetura Paisagista para a zona envolvente ao edifício, que deverá ter em conta as seguintes considerações,
- ✓ As árvores de alinhamento existentes no passeio a sul da intervenção, deverão ser alvo de Relatório Técnico de Arvoredo, o qual definirá a intervenção a prever para cada exemplar;
 - ✓ A praça fronteira à zona de cargas e descargas deverá restringir-se ao mínimo de forma a assegurar a respetiva funcionalidade;
 - ✓ O passeio exterior a Sul deverá garantir uma maior fluidez, e que deverá ser alvo de parecer do ICNF. Deverá ser clarificada a entidade responsável pela manutenção futura dos espaços verdes.
- **DMGP**, que, a 06-07-2023, emitiu **parecer condicionado** à verificação dos pressupostos estabelecidos no Promessa de Constituição de Direito de Superfície, após a aprovação do projeto de arquitetura.
- **DMHU**, que, a 15-06-2023, emitiu **parecer favorável condicionado** a i) designar o tipo de lixo/recolha a que se destina cada contentor, e ii) ao cumprimento regulamento RGRLHUL, nos termos definidos pelo Anexo I das NTSDR, Ponto 3.1.4 –“Características Construtivas”.
- **EPRoSist**, que, a 15-06-2023, emitiu **parecer favorável**, concluindo que i) o piso enterrado não irá afetar significativamente o regime hidrogeológico local, ii) O documento já prevê a necessidade de implementação de um plano de instrumentação e monitorização, que é da responsabilidade do Projetista, assim como a resolução de situações decorrentes da fase de obra, visando a minimização de impactos na envolvente.

8. CONCLUSÃO

Face ao acima exposto, nomeadamente ao parecer desfavorável emitido pela DGPC, e ainda à necessidade de pronúncia superior quanto ao exposto nos pontos 5.2.1. (dispensa de consulta ao DPU), 5.2.2. (10% da SP seja destinada a uso diferente), 5.2.3. (utilizações em subsolo), 5.2.4. (frentes contínuas de dimensão superior a 50 m - excecional importância para a cidade), 5.2.6. (profundidade de empena) e 6. (cedências e compensações), verifica-se que o p.p. ainda não reúne condições aceitação.

Propõe-se o indeferimento do p.p., nos termos do artigo 24.º do RJUE, e a notificação da Requerente ao abrigo dos artigos 121º e 122º do Código de Procedimento Administrativo para audiência dos interessados, colocando o assunto à consideração superior.

O Técnico