


16/02/07/2011

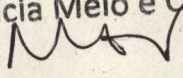
V Ao Gabinete do
seu Vereador
Manuel Salgado.

TURISMO DE
PORTUGAL 

APT-Punto Pais

DPU

para sendo feitos.

Patricia Melo e Castro

Assessora do Presidente

20110710

À
Câmara Municipal de Lisboa
Praça do Município
1100-365 LISBOA

peru Cor

11 Jan 2011

C.C. Dr. Manuel Salgado.

Cópia p.u.r.)

Helena Caria

Gabinete do Vereador Manuel Salgado

V/ Refª

N/ Refª 2011.SAI.185/DQO/DOT
Procº. 14.01.9/12

ASSUNTO: Revisão do PDM de Lisboa (Proposta de Plano)

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2010.INT.12381, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Directora do Departamento de
Ordenamento do Território



Fernanda Praça

C/c CCCDR-LVT

CML
ENT/250/GPCML/GAP/EQ-PR/11
07-01-2011 15:04:03

Em anexo: o mencionado

/fv



Reuniões

All Sites

Procura Avançada

Portal do Conselho Directivo > Reuniões > Propostas > ENT-2010-42373

Propostas: ENT-2010-42373

- Editar Item
- Eliminar Item
- Dar Saída
- Histórico de Versões
- Fluxos de Trabalho
- Alertar-me

Nome: ENT-2010-42373
 Nº de Processo: ENT/2010/42373
 Link para o Processo: [Link para processo.](#)
 Link para Impacto Financeiro
 Assunto: CCDR Lisboa e Vale do Tejo Revisão do PDM de Lisboa.15.6.1./12
 Tema: Qualificação da Oferta
 Reunião
 Despachos: [1 Despacho](#)

Despacho:
 Concordo. Transmita-se à Câmara Municipal de Lisboa, com conhecimento à CCDR LVT.
Assinado por:
 CN=ANA MANUEL JERÓNIMO LOPES CORREIA MENDES GODINHO
 [9E12C8FD17042EBC162C8709E28EB53DFA15A164]
 em: 05-01-2011 18:54:20
Certificado Emitido por:
 CN=EC de Autenticação do Cartão de Cidadão 0003, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT

Anexos: [0 Anexos](#)
 Unidade Organizacional: Qualificação da Oferta

Proposta de Deliberação
 Valor da Proposta

Resumo

Despacho do Director

Face ao exposto na presente informação dos serviços e atento o teor do despacho da Sr.^a Directora de Departamento, com o qual concordo, proponho a emissão de parecer favorável à actual versão da proposta de revisão do PDM de Lisboa, condicionado às rectificações, correcções e ponderação das observações formuladas nos pontos 1 a 3 do referido despacho.

No que se refere às observações formuladas no ponto 3 do mesmo despacho, que reitero, e tendo em consideração que no Relatório da proposta de Plano é assumida a actividade turística como uma das medidas estratégicas a desenvolver na afirmação da cidade-capital, enquanto destino turístico, e tendo também em consideração a estratégia do sector para a cidade de Lisboa, plasmada no PENT, não se alcança o sentido das restrições colocadas à instalação de estabelecimentos hoteleiros, seja para projectos de raiz seja para recuperação de edifícios pré-existentes. Assim, no que tange à proposta de dotação de estacionamento para estabelecimentos hoteleiros, entende-se que a mesma deve ser devidamente ponderada e justificada, desde logo não sendo aceitável a equiparação de uma unidade de alojamento (quarto) de um estabelecimento hoteleiro a um fogo/habituação.

Mais proponho que o presente parecer seja remetido à Câmara Municipal de Lisboa, com conhecimento à CCDR Lisboa e Vale do Tejo.

À consideração superior

María Fernanda Vara
 Directora Coordenadora da
 Qualificação da Oferta

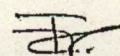
Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2010.12381 (Proc.º 14.01.09/12)
Assunto: Revisão do PDM de Lisboa

Visto. Concorde.

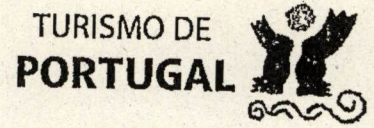
O presente parecer incide sobre a actual versão de proposta de revisão do PDM de Lisboa.

Considerando o exposto na informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à actual versão da proposta de plano, condicionado nos seguintes termos:

- 1) À introdução das rectificações propostas ao nível do regulamento (n.º 6 do Art.º 41), elencadas no ponto 3.1 da informação de serviço, e que se visam proporcionar uma maior flexibilidade da conversão do uso habitacional em turístico, indo ao encontro da legislação do sector (nomeadamente quando admite que os Estabelecimentos Hoteleiros, bem como os empreendimentos de Apartamentos Turísticos, possam ser ocupados por pisos completos e contíguos sem contudo ocuparem a totalidade do edifício) e, por outro lado, não desvirtuando os objectivos preconizados para a cidade nomeadamente ao nível da revitalização e vivência urbanas;
- 2) Atentos os fundamentos expressos ponto 3.2 da informação de serviço, propõe-se a seguinte redacção para o Art.º 56, n.º 3, "...usos e serviços complementares de apoio, nomeadamente turismo";
- 3) No que tange à dotação de estacionamento prevista para o caso dos estabelecimentos hoteleiros:
 - a) Considera-se que carece de adequada ponderação a dotação de estacionamento preconizada no Anexo X (por remissão do n.º 3 do Art.º 75) para o caso dos estabelecimentos hoteleiros, em particular para os estabelecimentos de categoria inferior (1** a 3**); com efeito, afigura-se demasiado exigente a dotação proposta, em particular para as Zonas C e D, sendo susceptível de desincentivar o investimento e não aproveitando necessariamente à comodidade dos turistas.
 - b) Considera-se, ainda, de eliminar a definição de dotação específica de estacionamento para funcionários;
 - c) A dispensa do cumprimento dos requisitos de estacionamento preconizada no n.º 4 do Art.º 75, poderá afigurar-se razoável nas situações indicadas. Contudo, e atendendo a que sempre que tal implicar o incumprimento dos requisitos mínimos estabelecidos na legislação específica do sector nesta matéria (caso dos Estabelecimentos Hoteleiros de 4* e 5*), tal decisão carecerá sempre de prévia dispensa deste requisito por parte do Turismo de Portugal, pelo que deverá acrescentar-se "*sem prejuízo da legislação específica aplicável*". Aproveita-se ainda para esclarecer que a dotação de estacionamento privativo dos empreendimentos poderá ser assegurada fora do lote ou parcela (nos termos da legislação específica do sector), pelo que se considera que, para além da excepção proposta, se acrescente que nas situações de área consolidada nas Zonas A, B e C, em que existam condicionamentos regulamentares ou físicos à construção de estacionamento, este possa ser assegurado fora lote ou parcela.
 - d) Deverá, ainda, ser ponderado excepcionar, para o caso específico dos estabelecimentos hoteleiros, a previsão de lugar de estacionamento de autocarros no interior do lote ou parcela, sugerindo-se em alternativa a previsão de lugar para tomada e largada de passageiros por este tipo de



flu



- veículos, nas situações de manifesta impossibilidade dentro do lote ou parcela.
- e) Deverá ser rectificada, no Anexo X a designação de "quarto" por "unidade de alojamento", conforme proposto na informação de serviço.

À consideração superior, com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Lisboa e conhecimento à CCDR LVT.

A Directora do Departamento
de Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(04.01.2011)

Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço DQO/DOT Nº 2010.I.12381

Assunto: Revisão do PDM de Lisboa (Proposta de Plano)
Processo n.º 14.01.9/12
Req.: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

A 17 de Novembro, com a referência 2010.E.42373, deu entrada uma convocatória por via da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (referência NUI – 2010 - 013774, Proc.16.05.05.02.000001.2010), relativa à 6.ª Reunião da Comissão de Acompanhamento da Revisão do Plano Director Municipal de Lisboa. A reunião teve lugar no passado dia 2 de Dezembro, pelas 10,00 h. e teve como agenda a apresentação da proposta de plano. Após a apresentação da proposta final do plano, foi solicitado parecer às entidades que integram a CA, até ao início segunda semana de Janeiro de 2011.

Os elementos desta fase dos trabalhos de revisão do plano integram as seguintes peças: Regulamento e respectivos anexos, Planta de Qualificação do Espaço Urbano, Planta de Condicionantes, Relatório e Relatório Ambiental, Planta de Acessibilidades e outras peças desenhadas complementares.

1. Antecedentes

O Turismo de Portugal, I.P. integra a Comissão de Acompanhamento da Revisão do PDM de Lisboa, conforme Aviso (extracto) nº. 633/2010, publicado no Diário da República, 2ª. Série, nº 6, de 11 de Janeiro de 2010. Os representantes do Turismo de Portugal, I.P. participaram nas cinco anteriores reuniões da CA, tendo emitido um parecer em Abril de 2010 relativo à proposta preliminar do plano – Informação de Serviço DQO/DOT/2010/4352.

2. Descrição

Da proposta de plano destacam-se os objectivos estratégicos, que surgem dos termos de referência anteriormente aprovados e da Carta Estratégica de Lisboa 2010/2024, especificamente:

- 1) Recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população de Lisboa;
- 2) Promover a reabilitação e a regeneração urbana, alargando o conceito de área histórica a toda a cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico, cultural e paisagístico;
- 3) Tornar Lisboa uma cidade amigável, segura e inclusiva;
- 4) Promover uma cidade ambientalmente sustentável e eficiente na forma como utiliza os recursos, incentivando a utilização de recursos renováveis, a agricultura urbana e a continuidade dos sistemas naturais e aumentando a resiliência urbana;
- 5) Promover uma cidade inovadora e criativa, capaz de competir num contexto global e gerar riqueza e emprego;
- 6) Afirmar a identidade de Lisboa num mundo globalizado; e
- 7) Criar um modelo de governo eficiente, participado e financeiramente sustentável.

No relatório da proposta de plano a actividade turística é referenciada como uma das muitas "medidas estratégicas" na afirmação da cidade nas redes económicas globais e nacionais. O sector do turismo é aqui enunciado como actividade que deve ser expandida em articulação com actividades de lazer, cultura, desporto e comércio, que se destinem à afirmação de Lisboa enquanto destino turístico.

O modelo territorial apresentado possui uma estrutura simples, sendo todo o território do concelho considerado como "solo urbanizado", integrando duas categorias operativas: "espaços consolidados" e "espaços a consolidar". As condicionantes integram a "estrutura ecológica municipal" e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública (ferrovias, aquedutos, rodovias, centros radiológicos nacionais, marcos geodésicos, aeroporto de Lisboa, APL, redes de infra-estruturas, instalações militares, prisões e estabelecimentos tutelares de menores, edifícios escolares, áreas florestais, imóveis classificados ou em vias de classificação, fitomonumentos, cemitérios, edifícios públicos, condutas de abastecimento de combustíveis ao aeroporto e zona acústica mista). A qualificação funcional do solo, tendo por base as duas categorias operativas, integra seis categorias:

1. "espaços centrais e residenciais" (sendo diferenciados 4 tipos de "traçado urbano" – A, B, C e D, que correspondem respectivamente aos traçados (malhas urbanas) de carácter histórico, aos quarteirões de malha ortogonal dos séculos XVIII/XX, aos "tecidos" urbanos dos anos 60/70/80 do século XX (princípios da Carta de Atenas), e aos bairros de moradias (princípios urbanísticos da Cidade Jardim e do Estado Novo – bairros da Madre Deus, Restelo, Alvito, Encarnação, Arco de Cego, Santa Cruz de Benfica, Campolide, Alvalade, etc.);
2. "espaços de actividades económicas";

3. "espaços verdes" (sendo previstas 4 sub-categorias: "espaços verdes de recreio e produção", "espaços verdes de protecção e conservação", "espaços verdes de enquadramento a infra-estruturas viárias" e "espaços ribeirinhos");
4. "espaços de usos especiais de equipamentos";
5. "espaços de usos especiais de infra-estruturas" e
6. "espaços de usos especiais ribeirinhos".

De uma forma global o sector do turismo é considerado como compatível com a maioria das categorias de espaço, com excepção dos "espaços de usos especiais de equipamentos", da sub-categoria de "espaços verdes de protecção e conservação" e nalgumas áreas dos "espaços de usos especiais de infra-estruturas", nas quais se incluiu toda a área do Aeroporto de Lisboa.

Para cada categoria e sub-categoria de espaço são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos: usos, índices de utilização e de edificabilidade, índice de permeabilidade, índice de ocupação, cêrcea, profundidades, alinhamentos, regra dos 45°, possibilidade de ocupação de caves e aproveitamento da cobertura. Especificamente para os "estabelecimentos hoteleiros" é definida uma excepção para a profundidade máxima das edificações, podendo este valor atingir os 18 metros.

Para os "espaços centrais e residenciais" são propostas restrições a alterações de uso, quando o uso existente é habitacional. Para os traçados do tipo A (Bairros Históricos), as alterações de uso apenas são permitidas quando abrangem a totalidade do edifício. Para os restantes traçados (B, C e D – baixa Pombalina, Avenida da Liberdade e zona envolvente, tecidos urbanos mais recentes e bairros de moradias), todas as mudanças de uso são admitidas, mas quando o uso original é habitação, as respectivas mudanças apenas são permitidas num dos casos: quando se abranja a totalidade das fracções habitacionais existentes, quando se abranja 1/2 das fracções já afectas a outro uso, quando se prevejam acessos independentes para as fracções afectas a outros usos, e quando se trate de pisos térreos confinantes com via pública com acesso independente.

Os parâmetros de estacionamento estão desenvolvidos no Artigo 73º e seguintes do regulamento, sendo também complementados com os anexos X, XI e XII. No Artigo 74º e apenas no que se refere ao estacionamento é definido um zonamento, que tem em conta a influência directa que os interfaces ou as estações do metropolitano exercem sobre o território. São definidas as Zonas A, B, C e D, sendo que a primeira se delimita por uma coroa a 150 metros das estações de metropolitano, a segunda por um coroa desde os 150 metros das referidas estações até 300 metros (tendo em conta também a presença de interfaces), a terceira engloba as zonas da cidade que apresentam muitas restrições de espaço para a criação de estacionamentos, e a quarta zona engloba as restantes zonas da cidade.

Para estas quatro zonas, é definida a seguinte dotação de estacionamento, sendo que também se definem valores máximos, tendo em conta que se pretende uma dependência franca com os transportes públicos em vez da utilização de transporte privado. Assim o no que diz respeito ao sector económico do turismo e apenas para a tipologia de "estabelecimentos hoteleiros", é definida a seguinte dotação por quarto no interior da parcela ou lote:

	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Por quarto	0,30	0,50	0,50	0,60	0,85	não aplicável	1,00	não aplicável
Por empregado	0,15	0,25	0,25	0,30	0,45	não aplicável	0,50	não aplicável

Notas:

- para os estabelecimentos hoteleiros é definido a proporção de 1 lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros, para cada 100 quartos, à excepção dos hotéis com mais de 3 estrelas em que a proporção passa para 1 lugar por cada 80 quartos.
- para os estabelecimentos hoteleiros com mais de 150 quartos é definida a necessidade de se realizar um estudo de impacte de tráfego e transportes, podendo ser fixada uma dotação diferente.
- no regulamento são ainda definidas algumas regras de dispensa do requisito estacionamento e também regras para o cálculo do "défice de estacionamento".

O plano aborda ainda questões das redes de mobilidade e de transportes, rede pedonal, rede ciclável, infra-estruturas, programação e execução do plano e define 9 unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG's) que abrangem todo o território do concelho e denominam-se: 01 – Coroa Norte, 02 – Oriental, 03 – Almirante Reis/Roma, 04 – Avenidas Novas, 05 – Benfica, 06 – Graça/Beato, 07 – Centro Histórico, 08 – Campo de Ourique/Santos, e 09 – Ocidental. Para cada UOPG são definidos objectivos, programas e projectos urbanos.

3. Análise

Estando o sector do turismo enunciado nas "medidas estratégicas" para a afirmação da cidade nas redes globais e nacionais, julga-se que a proposta de plano se encontra muito harmoniosa, criteriosa e realista em face dos problemas urbanísticos da cidade. Tendo presente a valência que Lisboa tem no panorama turístico nacional, como tal traduzido num dos dez produtos turísticos estratégicos do Plano Estratégico Nacional do Turismo, observam-se as vantagens em permitir o uso de turismo - aqui entendido nas valências de alojamento e de animação, na grande maioria das categorias e sub-categorias de espaço previstas no plano.

De um modo geral julga-se também que a definição dos parâmetros urbanísticos definidos por categoria ou espaço são também enunciados de forma muito criteriosa.

3.3.1. No número 3 do Artigo 75º deverá prever-se uma excepção para os estabelecimentos hoteleiros, sugerindo-se a introdução da seguinte redacção:
"3. No caso dos estabelecimentos hoteleiros, o estacionamento poderá não ser no interior do lote ou parcela, aceitando-se a sua localização na proximidade."

3.3.2. A dispensa do requisito estacionamento prevista no número 4 do Artigo 75º, carece também de parecer do Turismo de Portugal, I.P. caso se trate de empreendimentos turísticos. Assim a redacção deste número deverá integrar a seguinte redacção: "sem prejuízo da legislação específica em vigor".

3.3.3. No número 1 do Artigo 78º que remete para o Anexo XII, onde se exige o estacionamento de veículos pesados de passageiros no interior do lote ou parcela, deverá prever-se uma excepção para os estabelecimentos hoteleiros, tendo em conta que em termos turísticos se torna mais necessário prever um lugar para tomada e largada de passageiros, do que um lugar de estacionamento, requisito que será de difícil implementação na grande maioria dos espaços da cidade.

Nesta conformidade deverá também anular-se a exigência prevista para os estabelecimentos hoteleiros prevista no final do Anexo X e no Anexo XII.

3.3.4. No Anexo X deverão ponderar-se valores mais inferiores para a dotação de estacionamento nos estabelecimentos hoteleiros, tendo também em conta que para as categorias mais inferiores (1, 2 ou 3 estrelas) uma dotação de estacionamento muito exigente poderá, tornando-se muito onerosa, inviabilizar eventuais empreendimentos.

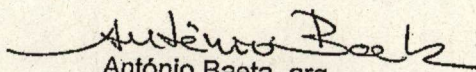
Neste anexo deverá ainda alterar-se a referência de "quarto" por "unidade de alojamento", tendo em conta que os estabelecimentos poderão integrar unidades de alojamento dos tipos quarto, suite ou apartamento. Propõe-se também a anulação da exigência de dotação de estacionamento "por empregado" e dos Estudos de Impacte de Tráfego e Transportes.

4. Conclusão

Pelo exposto e evidenciando a importância que o sector económico do turismo possui para o desenvolvimento sustentado da cidade de Lisboa e também para a sua reabilitação, propõe-se a emissão de parecer favorável à presente proposta de plano, devendo ainda rectificar-se o conjunto de aspectos focados em 3.

À consideração superior

Lisboa, 30 de Dezembro de 2010


António Baeta, arq.