

Urbanismo

9. Proposta de aprovação de alteração de cércea.

Submete-se, à apreciação do Executivo Municipal, proposta de alteração da cércea do edifício destinado a HOTEL, com os fundamentos explicitados na informação do Diretor de Departamento de Urbanismo, que se anexa à presente proposta.

Processo: 98 / 2018

Requerente: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.

Local da obra: Via Cova de Baixo - União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações

Assunto | **PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO**
9371, 10/02/2023**Informação n.º** | **48978 de 09/06/2023**

Exmo. Diretor Municipal de Gestão do Território,

1. Relativamente ao pedido de alteração à licença de loteamento que se encontra em curso, referente ao “redesenho do estacionamento público junto ao Lote 2 e o aumento da altura da edificação do Lote 1”, a Requerente já foi notificada, em sede de audiência prévia de indeferimento, pelos ofícios 15119/2022, de 21/06/2022; 19088/2022, de 11/08/2022; 24855/2022, de 19/10/2022, propondo-se pela informação que antecede, nova notificação para esse mesmo efeito.

De acordo com o teor das diversas informações técnicas produzidas, em resposta à pretensão apresentada, é referido que o deferimento do pedido de informação prévia que precedeu a operação de loteamento titulada pelo **alvará n.º 2/2019**, foi deferido por deliberação de Reunião do Executivo Municipal, de 22/01/2018, de forma condicionada a que nenhum dos edifícios propostos pudessem ultrapassar a cêrcea da Avenida Dr. António Palha, que é de **8 pisos acima da cota de soleira (rés do chão mais sete pisos)**.

Reanalizada a alteração pretendida para o Lote 1, verifica-se que a proposta apresentada **mantém o mesmo número de pisos**, aumentando-se, no entanto, a altura da fachada de 27,10m, para 29,60m, num total de **2,50m** o que, na prática e em termos de impacto visual, corresponde ao **aumento de aproximadamente 1 piso**.

De acordo com a memória descritiva apresentada, essa situação deve-se à necessidade de **ajustar o pé-direito dos pisos** ao “*pré-dimensionamento das diversas engenharias a implementar no projeto, tais como, Estabilidade, Instalações Mecânicas de Climatização, Ventilação e Desenfumagem, Segurança Contra Incêndios, Hidráulicas e Instalações Elétricas*”.

Por outro lado, a **área proposta para a cobertura do edifício** não se trata de mais um piso, mas sim de uma **proteção de enquadramento visual descoberta**, para melhor **integração da maquinaria** de apoio técnico que aí terá de ser instalada.

Pelas razões acima apresentadas e de acordo com a versão constante do requerimento n.º 9371/2023, pretende-se que a diferença de cotas entre pisos, do primeiro, ao sétimo andar, **passe de 3,30m para 3,50m**, num aumento de **0,20m por cada piso**, o que se considera absolutamente **apropriado para este tipo de construção e utilização**. Ao nível do rés do chão, o pé-direito livre também é **aumentado de 3,50m para 4,50m** o que também se considera razoável.

2. Relativamente à proposta de **alteração do estacionamento público aprovado para junto do Lote 2**, conforme mencionado na informação n.º 38726/2022, entende-se que *“a proposta de redução de um lugar para viaturas ligeiras **pode ser aceite**, dado que os 61 lugares previstos cumprem o estabelecido no regulamento do PDM”*.

Concluindo e face ao anteriormente exposto, considera-se que a alteração pretendida para a altura da edificação prevista para o Lote 1 é aceitável, face às justificações técnicas apresentadas, pelo que se **propõe o deferimento do presente pedido de alteração ao loteamento aprovado, na condição do mesmo ser previamente validado em Reunião do Executivo Municipal**, tal como ocorreu aquando da aprovação do pedido de informação prévia que precedeu a presente operação de loteamento (processo 3/2016/629), dado ter sido condicionado inicialmente que nenhum dos edifícios propostos pudessem ultrapassar a cércea da Avenida Dr. António Palha.