Porto.

Síntese dos processos urbanísticos

- Capacidade construtiva aprovada em PIP de 2001: ABC = 21 477,24 m²
- PIP 2009: ABC = 17 693,18 m²
- Pedido de licenciamento 2010: ABC = 17 641,80 m²
- PIP 2015: ABC = 10 950 m² + 6 590 m² = 17 540 m²
- PIP 2016: ABC = 10 140 m² + 7 466 m² = 17 606 m²
- Aprovação do projecto de arquitectura em 06/2017: ABC = 16 646 m²
- Licença da obra (1.ª fase) aprovada em 11/2017

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 7797/01

PIP n.º 7797/01/CMP, com parecer favorável homologado em 7/01/2002**,** por despacho do Sr. Presidente, Eng.º Nuno Cardoso

"Este PIP abrange dois lotes de terreno dos quais um é o terreno objeto de análise, resultando as seguintes características edificativas gerais (registo nº 28417/01/CMP), com apreciação urbanística à luz das Normas Provisórias em vigor:
a) Área bruta de construção: 36071.24m²
b) Área total dos terrenos: 18991.50m²
Salienta-se o facto deste PIP ter sido sempre analisado numa perspetiva de obter uma unidade de conjunto, traduzindo uma solução urbanística distribuída em 4 blocos, sempre no sentido de preservar a escarpa existente."

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 7797/01

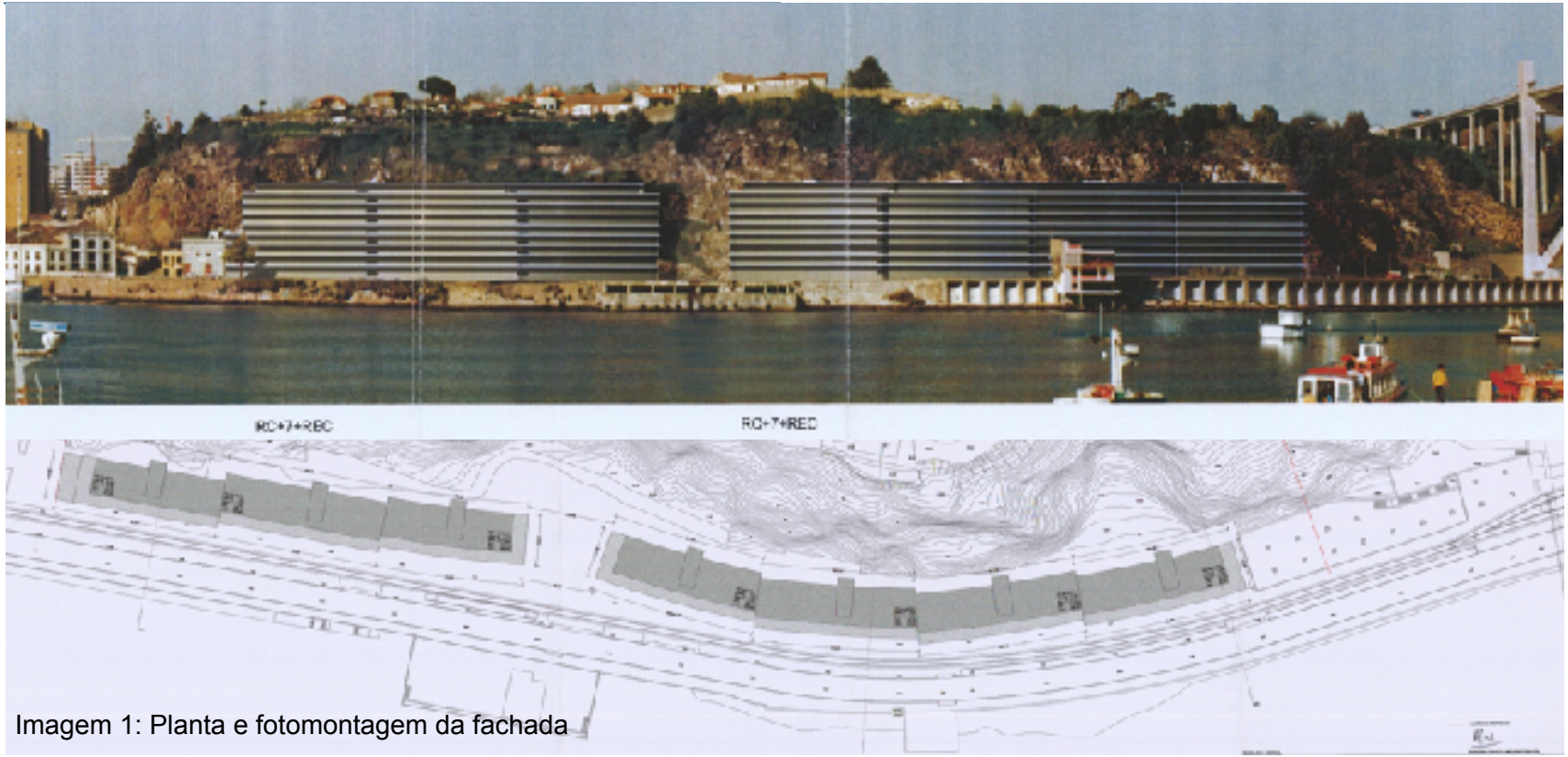

Imagem 1: Planta e fotomontagem da fachada

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 10309/09

PIP n.º 10309/09/CMP, com parecer favorável emitido em **3/04/2009**, por despacho do Sr. Vereador à data com competências delegadas no âmbito do urbanismo, Dr. Lino Ferreira.
Analisado ao abrigo das Normas Provisórias em vigor aquando da aprovação do PIP nº 7797/01/CMP e do parecer jurídico I/146810/08/CMP (de 15/10/2008).

"Com base nos dados numéricos retirados dos processos envolvidos, concluímos que a presente proposta, para além se conformar às áreas definidas no referido PIP, que constituiu direitos edificativos, constatados e confirmados em parecer jurídico emitido para o efeito – I/146810/08/CMP, de 15 de Outubro de 2008 (Das consequências jurídicas da desistência de um dos requerentes no âmbito de um procedimento iniciado conjuntamente), reduz significativamente a área bruta de construção (do PIP resulta uma área 21477.24m²), para 17693.18m².
Consideramos este parâmetro favorável, proporcionando um desagravamento construtivo do local."

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 10309/09

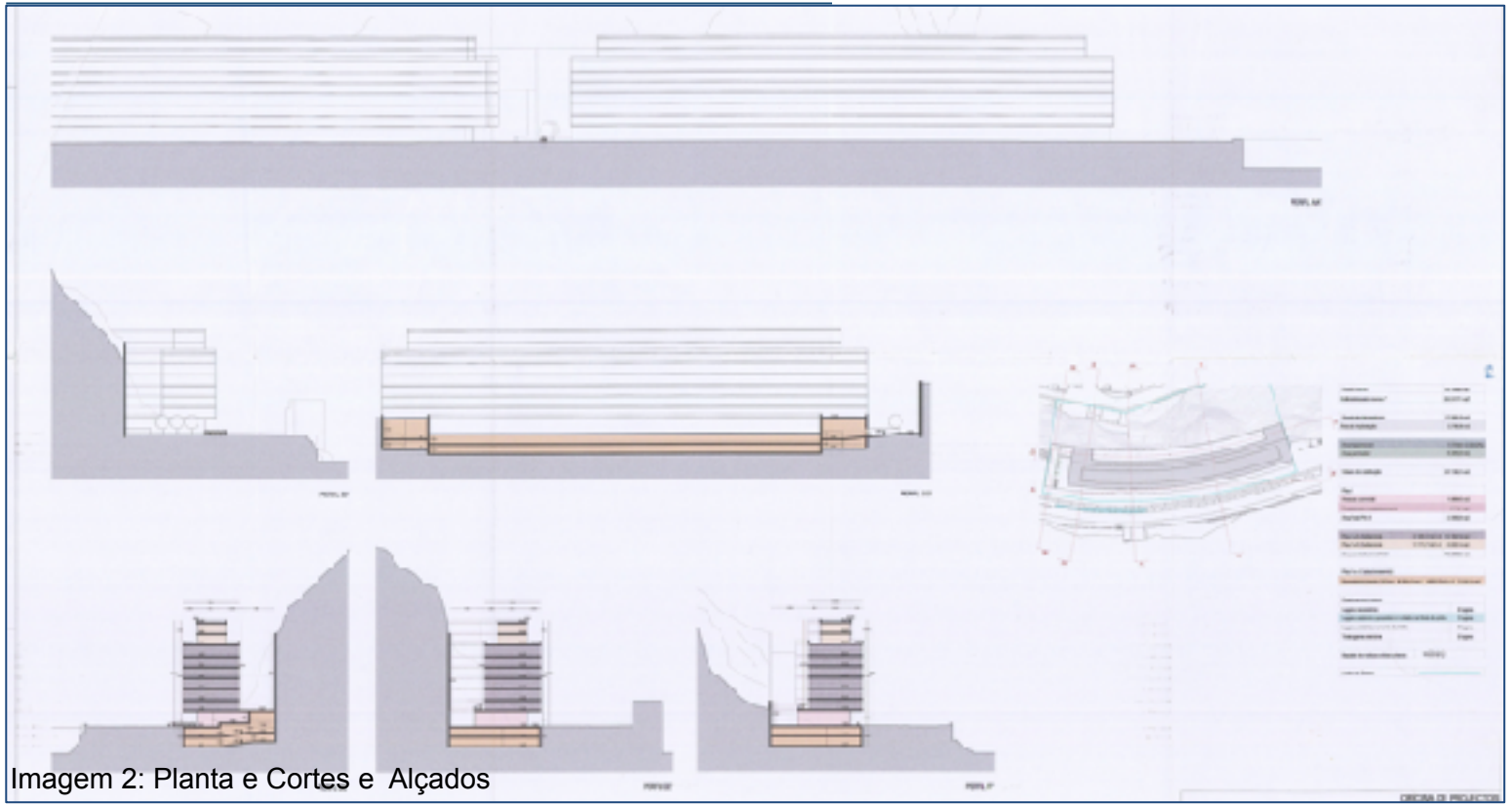

Imagem 2: Planta e Cortes e Alçados

Antecedentes urbanísticos
Pedido de Licenciamento n.º 11985/10

Pedido de licenciamento de obras de edificação registado com o NUD **11985/10/CMP**, deferido em **1/03/2013**, por despacho do Sr. Vereador à data com competências delegadas no âmbito do urbanismo, Dr. Gonçalo Gonçalves.

> *"Atendendo ao já validado pelos pedidos de informação prévias aprovados, ao nível da cércea, volumetrias, ocupação e capacidade edificatória e face às alterações introduzidas pela proposta, considera-se que a presente intervenção não levanta questões relevantes de integração urbanística e paisagística em relação ao contexto envolvente, no que concerne aos aspetos passíveis de apreciação nesse âmbito, face aos antecedentes referidos."*

Antecedentes urbanísticos
Pedido de Licenciamento n.º 11985/10

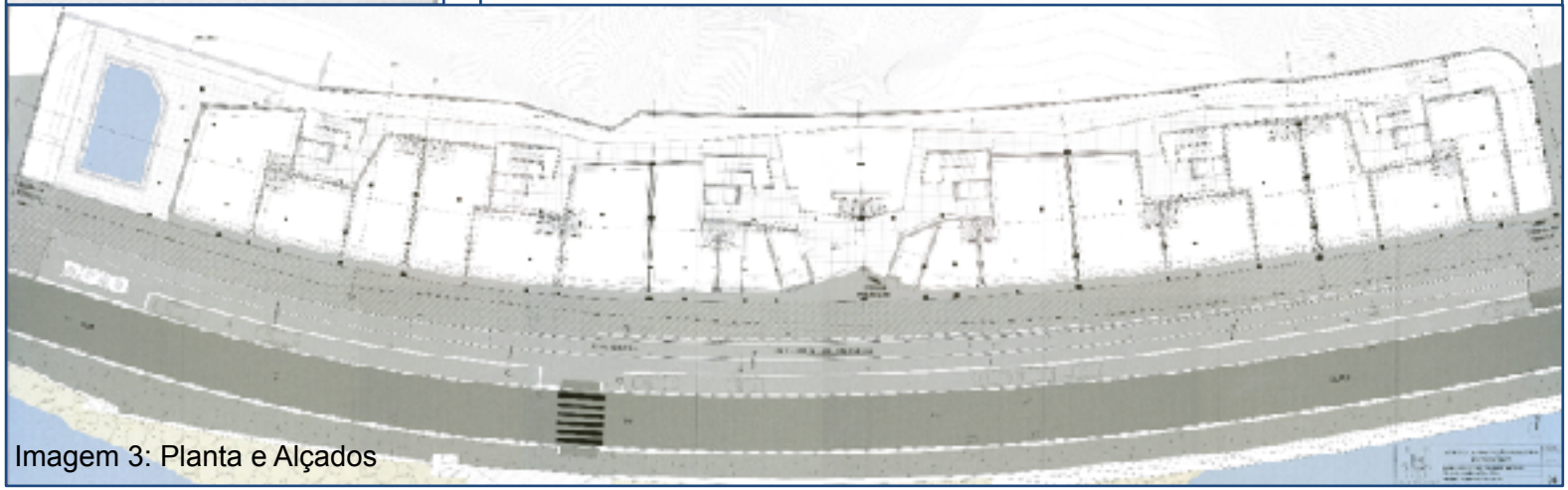

Imagem 3: Planta e Alçados

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 94637/15 e 94641/15

PIP nºs 94637/15/CMP e **94641/15/CMP**, com pareceres favoráveis emitidos em **23/11/2015**, por despacho do Sr. Vereador à data com competências delegadas no âmbito do urbanismo, Arq.º Manuel Correia Fernandes.

"A proposta pretende aferir a viabilidade de alteração da licença de obras aprovada em 01/03/2013 (processo n.º 11985/10/CMP) para a construção de um edifício com 11 pisos, sendo 2 em cave, com 25 762m2 de área total de construção, destinado a comércio/ serviços e habitação coletiva. Sobre o processo nº 11985/10/CMP importa referir que decorre o prazo até 21/02/2016, para o interessado requerer a emissão do alvará de obras de construção.

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 94637/15 e 94641/15

A proposta mantém o índice de construção (1,75), a cércea máxima (29,8m), o número de pisos abaixo e acima da cota de soleira (2;9), reduz a área de construção acima do solo (de 1,75 para 1,68), e prevê a introdução de uma ligeira torção do edifício ao nível dos pisos 3 e 9 que tem por objetivo desmaterializar e reduzir o impacto visual da frente construtiva virada para o Rio Douro. Dado que a pretensão não altera os parâmetros urbanísticos face ao projeto aprovado, nada temos a referir relativamente à conformidade com os parâmetros definidos no artigo 41º do RPDM."

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 94637/15 e 94641/15

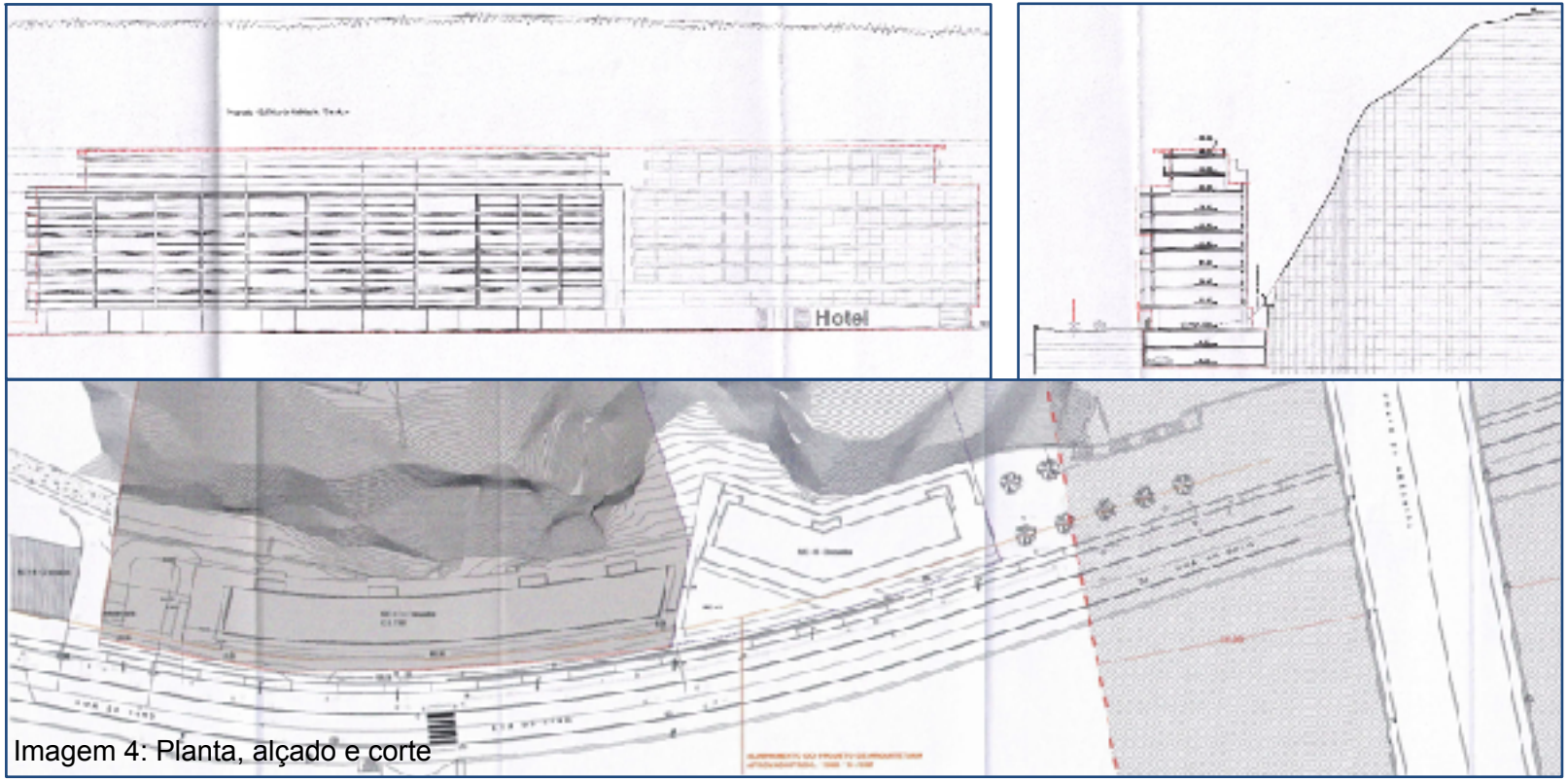

Imagem 4: Planta, alçado e corte

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 279788/16 e 281661/16

PIP n.ºs 279788/16/CMP e **281661/16/CMP**, com pareceres favoráveis emitidos em **15/12/2016**, por despacho do Sr. Vereador à data com competências delegadas no âmbito do urbanismo, Arq.º Manuel Correia Fernandes.

> *"Configuram uma proposta alternativa ao projeto de arquitetura aprovado e constante do processo nº 11985/10/CMP, cujo procedimento encontra-se suspenso, nos termos do competente despacho superior datado de 5/02/2016. Atendendo aos valores constantes do quadro de áreas, verifica-se que a presente proposta alternativa ao constante do processo nº 11985/10/CMP não traduz-se num agravamento do incumprimento dos parâmetros quantitativos prescritos para as categorias de espaços em que se insere a intervenção, concretamente relativamente à área total de construção, área bruta de construção e área de impermeabilização, constantes do projeto de arquitetura aprovado e licença deferida por despacho superior de 1/03/2013."*

Antecedentes urbanísticos
PIP n.º 279788/16 e 281661/16

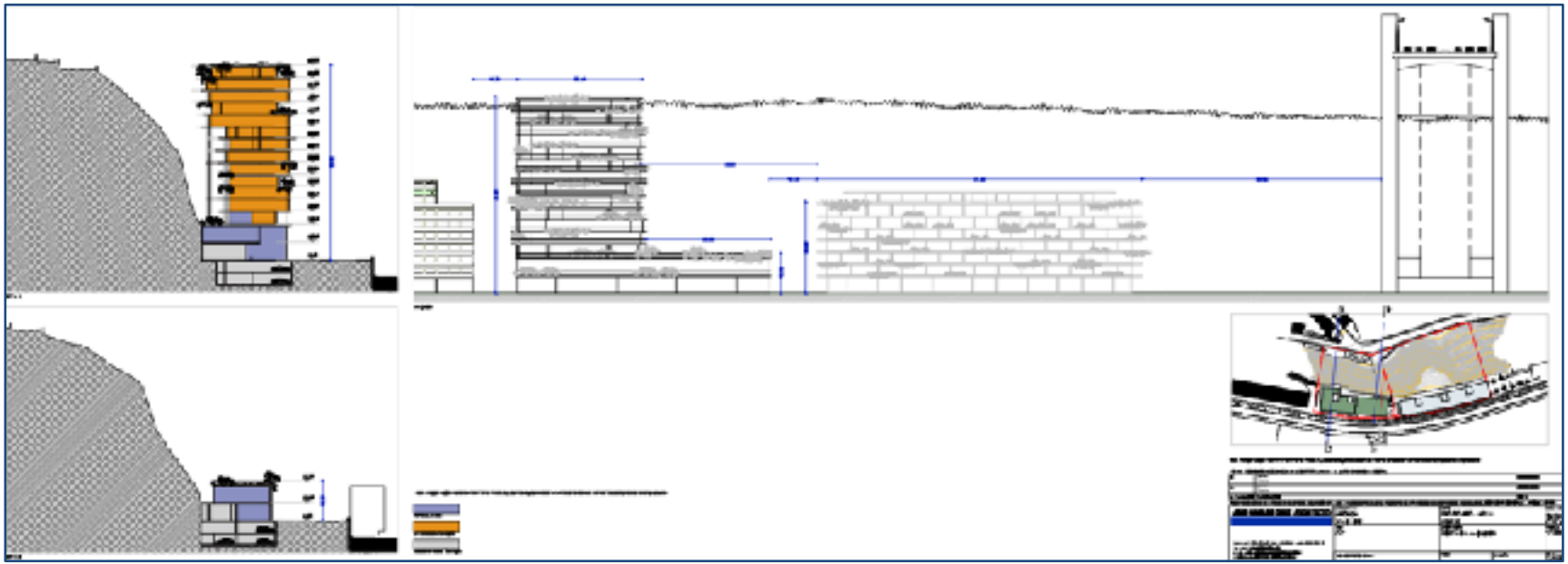

Imagem 5: Planta, cortes e alçado

Antecedentes urbanísticos
Pedido de Licenciamento n.º 147475/17

- O projeto apresentado prevê a construção de dois volumes isolados acima do solo, unidos por caves comuns, destinados a comércio ao nível térreo e a habitação multifamiliar nos andares. O volume proposto a nascente apresenta uma cércea equivalente a 8 pisos e o volume a poente uma cércea equivalente a 16 pisos.

- O requerente requereu a execução da obra em duas fases, correspondendo:
  i) a 1ª face à construção das caves, arranjos exteriores e o volume acima do solo previsto a nascente;
  ii) a 2ª fase ao volume acima do solo previsto a poente.

Antecedentes urbanísticos
Pedido de Licenciamento n.º 147475/17

- A **5/06/2017** foi aprovado o projeto de arquitetura, por despacho do Sr. Vereador à data com competências delegadas no âmbito do urbanismo, Arq.º Rui Loza;

- A **16/11/2017** foi deferido o pedido de licenciamento, relativo à 1.º fase, por despacho do Sr. Vereador com competências delegadas, Arq.º Pedro Baganha;

- A **15/12/2017** foi deferido o pedido de emissão do alvará de obras da 1ª fase, por despacho da Sr.ª Diretora do Departamento Municipal de Gestão Urbanística;

- A **7/02/2018** foi emitido o alvará de obras (1.ª fase).

Projeto licenciado (cont.)

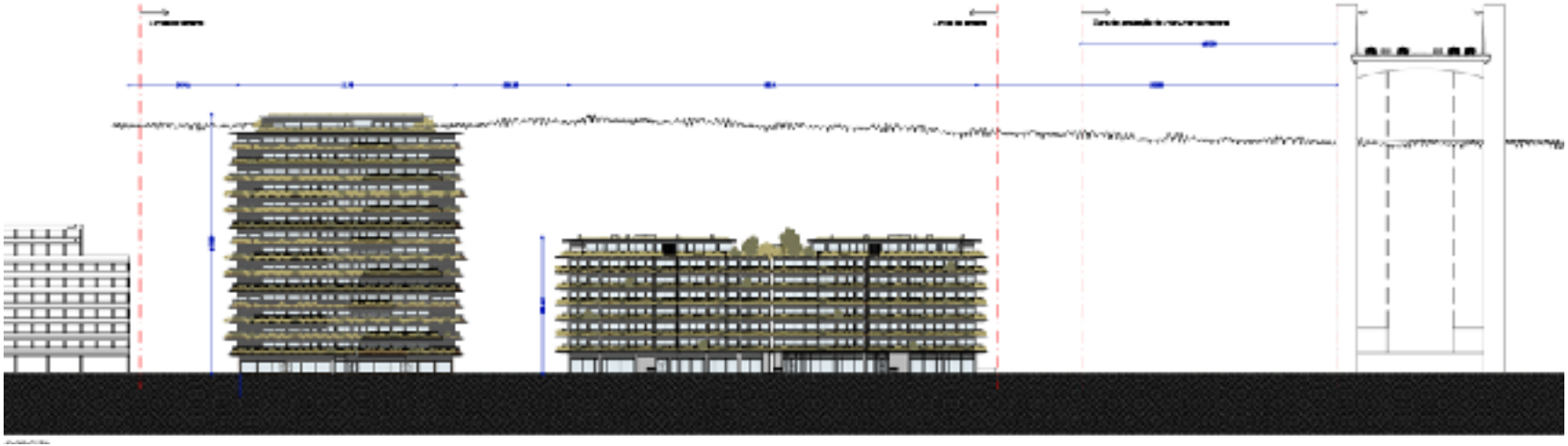

Imagem 6: Alçado

Projeto licenciado (cont.)

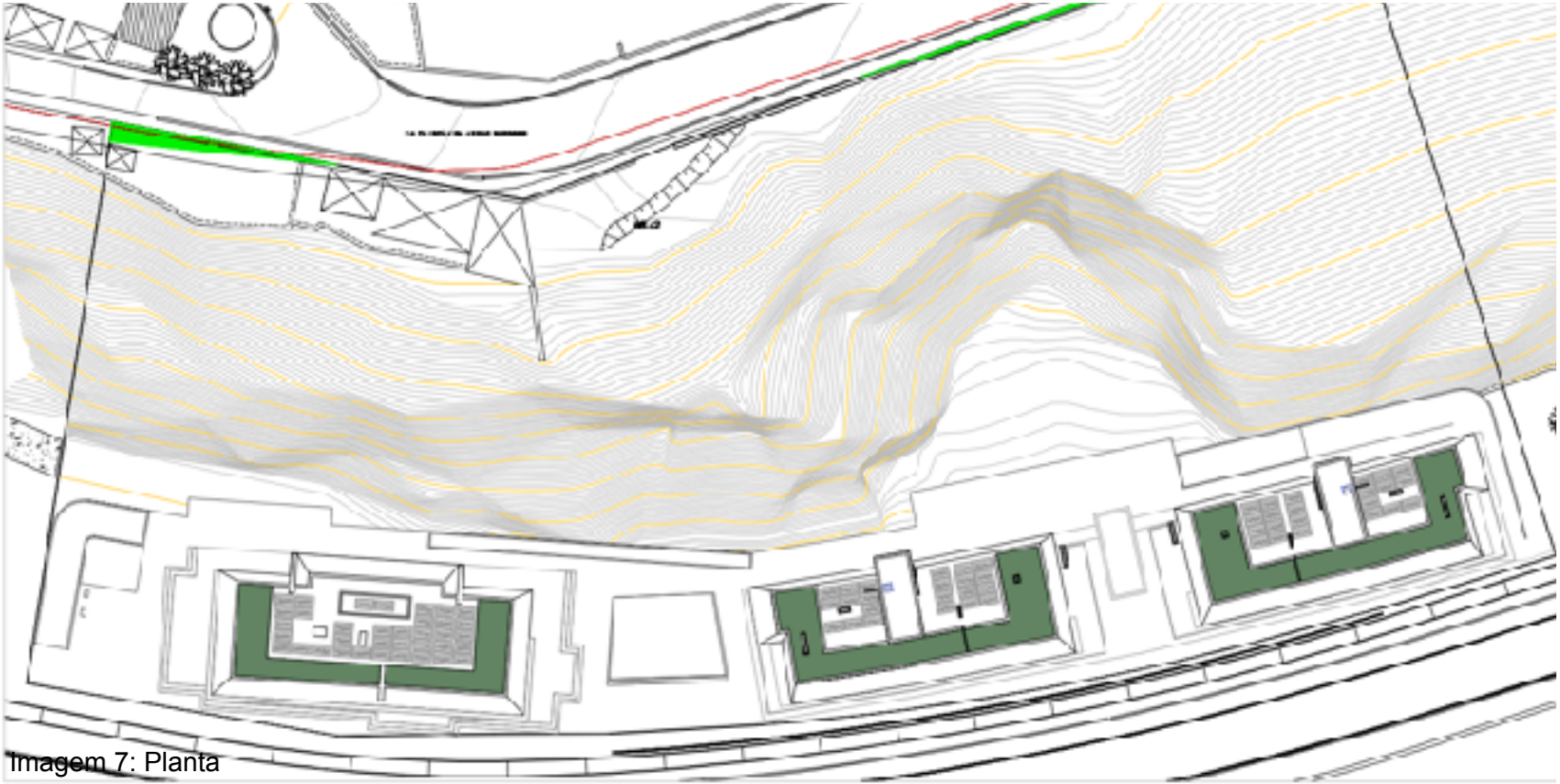

Imagem 7: Planta

Conclusões

Quanto à solução urbanística:

- Conforme pode ser verificado, a decisão de construir naquele local e com esta capacidade construtiva precedeu o mandato do Sr. Presidente Rui Moreira, remontando a 2001.

- O Município não pode por em causa direitos adquiridos, pois conduziria a CMP para um imbróglio jurídico com sérias consequências indemnizatórias.

- As decisões tomadas neste processo pelos diferentes Vereadores assentaram nessa capacidade edificatória concedida em 2001 e foram sendo renovados através da sucessiva aprovação de PIPs, quer pelo vereador Lino Ferreira no tempo de Rui Rio, quer pelo vereador Manuel Correia Fernandes.

- A morfologia e a implantação dos volumes que estão a ser construídos foi definida, no essencial, nos PIPs de 2016, aprovados por Manuel Correia Fernandes, com a fragmentação volumétrica e um edifício de 16 pisos.

Porto.